RAPPORT ANNUEL 2024

ÉLECTRICITÉ ET EAUX
DE MADAGASCAR

ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR

Société anonyme au capital de 14.345.747,50 euros
Siège social : 40, rue du Louvre 75001 Paris
602 036 782 RCS Paris

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Le rapport financier annuel est une reproduction de la version officielle du rapport financier annuel qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format).

TABLE DES MATIÈRES

1. PERSONNES RESPONSABLES ET ATTESTATION SUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 5

1.1 PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 5

1.2 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 5

1.3 RESPONSABLES DU CONTRÔLE LÉGAL DES COMPTES 5

2. RAPPORT DE GESTION 6

2.1 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ 6

2.2 INFORMATIONS BOURSIÈRES 7

2.3 RAPPORT D'ACTIVITÉ 7

2.4 AUTRES INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ 15

2.5 RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE 16

2.6 PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE 17

2.7 PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES 17

2.8 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ 19

2.9 INFORMATIONS DIVERSES 22

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 22

3.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE 22

3.2 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES 25

3.3 PARTICIPATIONS ET OPTIONS DE SOUSCRIPTION DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 27

3.4 OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ET ATTRIBUTION GRATUITES D'ACTIONS 27

3.5 TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES 27

3.6 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES 28

4. INFORMATIONS FINANCIERES 32

4.1 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024 32

4.2 AUDIT DES INFORMATIONS FINANCIERES ANNUELLES 84

REMARQUES GENERALES

Définitions

Pour les besoins du présent rapport financier annuel :

- la société anonyme Electricité et Eaux de Madagascar immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 602 036 782 et dont le siège est situé 40, rue du Louvre 75001 Paris, est dénommée « **EEM** » ou la « **Société** » ;

- le terme « **Rapport Financier Annuel** » désigne le présent rapport financier annuel en date du 29 avril 2025 ; et

- le terme « **USD** » signifie dollar américain.

1. PERSONNES RESPONSABLES ET ATTESTATION SUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

1.1 PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Madame Hélène Tronconi, Présidente-Directrice Générale de la Société.

1.2 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« *J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant dans ce document présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.* »

Fait à Paris
Le 29 avril 2025

Madame Hélène Tronconi
Présidente-Directrice Générale de la Société

1.3 RESPONSABLES DU CONTRÔLE LÉGAL DES COMPTES

Les Commissaires aux comptes titulaires sont les suivants à la date du présent Rapport Financier Annuel :

BM&A 11, rue Laborde 75008 Paris representée par Monsieur Thierry Bellot et Madame Marie-Cécile Moinier	PKF Arsilon Commissariat aux Comptes 3, rue d'Héliopolis 75017 Paris representée par Monsieur Didier Arias
Date de première nomination : assemblée générale du 30 juin 2023 **Durée du mandat :** six exercices **Date d'expiration du mandat en cours :** assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028	**Date de première nomination :** assemblée générale du 30 juin 2023 **Durée du mandat :** six exercices **Date d'expiration du mandat en cours :** assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Les honoraires suivants ne concernant que les missions de commissariat aux comptes, certifications et examen des comptes individuels et consolidés :

Montants en euros	31.12.2023		31.12.2024	
	En charges	Payés TTC	En charges	Payés TTC
Exponens	-802	54 341	0	0
Deloitte	9 640	135 640	0	0
PKF	96 500	90 000	105 000	36 000
BM&A	96 500	90 000	170 000	144 000
Total	**201 838**	**369 980**	**275 000**	**180 0**

2. RAPPORT DE GESTION

2.1 INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

2.1.1 Dénomination sociale de la Société et nom commercial

La Société a pour dénomination sociale et commerciale « Electricité et Eaux de Madagascar ».

2.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société, identifiant d'entité juridique (LEI)

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 602 036 782.

Son identifiant d'entité juridique ou « LEI » est le 969500VXY6GPR155GW88.

2.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 23 juin 1928 pour une durée de 99 ans s'achevant le 23 juin 2027, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation.

2.1.4 Siège social de la Société, forme juridique, législation régissant ses activités

Le siège social de la Société est situé 40, rue du Louvre, 75001 Paris. Il a été transféré le 11 avril 2023 par une décision du Conseil d'administration. Avant cette date, son siège social était situé 38, rue Croix des Champs, 75001 Paris.

La Société est constituée sous forme de société anonyme à Conseil d'administration.

Elle est soumise au droit français et relève notamment des dispositions particulières des articles L. 22-10-2 et suivants du Code de commerce applicables aux sociétés anonymes dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

Les coordonnées de la Société sont les suivantes :

Téléphone : +33(0)1 86 64 09 93
Email : scombet@eem-group.com
Site internet : www.eem-group.com

Les informations figurant sur le site internet de la Société ne font pas partie du présent Rapport Financier Annuel, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Rapport Financier Annuel.

Sauf indication contraire, la Société et son capital social sont décrits dans le présent Rapport Financier

Annuel tels qu'ils existent à la date de l'attestation du responsable figurant à la section 1.2 ci-dessus.

Le présent Rapport Financier Annuel est une reproduction de la version officielle du rapport financier annuel qui a été établie au format Pdf, disponible sur le site de la Société.

2.2 INFORMATIONS BOURSIÈRES

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris (compartiment C).

Code ISIN : FR0000035719

Code Mnémonique : EEM

Le cours de l'action EEM au 31 décembre 2024 était de 3,98 euros.

2.3 RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.3.1 Aperçu des activités de la Société

2.3.1.1 Présentation générale

La Société a une activité de holding financière diversifiée. Elle est actuellement présente directement ou indirectement dans divers secteurs : l'hôtellerie (Cambodge) et l'immobilier.

Elle est également le principal actionnaire (à hauteur de 96,66% de son capital) de la Société Anonyme Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses[1] (« **SAIPPPP** ») dont les titres sont inscrits aux négociations sur Euronext Access Paris. SAIPPPP exerce également une activité de holding. Elle détient 99% du capital de la société en nom collectif Paris Croix-des-Petits-Champs[2] (« **CPC** »), le solde du capital étant détenu par EEM. Lors de la séance du Conseil d'administration du 23 avril 2025, il a été décidé que EEM pouvait céder courant de l'année 2025 les parts qu'elle détient dans CPC à SAIPPPP. SAIPPPP deviendra alors l'associé unique de CPC. Le patrimoine de CPC sera intégralement transmis à SAIPPPP à l'issue d'une transmission universelle de patrimoine et ce qui provoquera sa dissolution. SAIPPPP est également actionnaire unique de la société de droit portugais Grandidierite. Cette dernière détient 85 % de la société de droit péruvien Soumaya, qui était détentrice d'actifs immobiliers situés au Pérou.

EEM est en outre actionnaire de la société de droit cambodgien Victoria Angkor (« **VAK** »), elle-même détentrice de 49% du capital de la société foncière de droit cambodgien Victoria Angkor Estate (« **VAE** »), le solde du capital de VAE (51%) étant détenu hors Groupe par des *nominées* locaux.

Par ailleurs, EEM détient la totalité du capital de la société à responsabilité limitée (« **SARL** ») de droit français Les Vergers[3] (« **Les Vergers** »), dont le gérant est Madame Hélène Tronconi. Les Vergers a la qualité de marchand de biens et son activité se limite aujourd'hui à la détention de certains actifs

[1] SAIPPPP est une société anonyme de droit français dont le siège est situé 40, rue du Louvre 75001 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 308 410 547. Elle est administrée par un Conseil d'administration composé d'EEM, de Madame Hélène Tronconi, sa Présidente-Directrice générale, de Monsieur James Wyser-Pratte et d'Alter Finance Capital.

[2] CPC est une société en nom collectif de droit français dont le siège est situé 40, rue du Louvre 75001 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 439 754 730. Elle est administrée par son Associé-Gérant, la société SAIPPPP.

[3] Les Vergers est une SARL de droit français dont le siège est situé 40, rue du Louvre 75001 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 552 272. Elle est administrée par une Gérante, Madame Hélène Tronconi, nommée en 2022.

résiduels (créances).

Pour les besoins du présent Rapport Financier Annuel, la Société et SAIPPPP, CPC, Les Vergers, VAK, Lopan, VAE, Grandidierite et les filiales de cette dernière sont désignées ensemble le « **Groupe** ».

2.3.1.2 Description des actifs détenus par le Groupe

A la date du présent Rapport Financier Annuel, les principaux actifs de la Société qu'elle détient, directement ou indirectement au travers de la société anonyme SAIPPPP qu'elle contrôle, sont les suivants :

- au travers de SAIPPPP et de sa filiale CPC, un bien immobilier de 155 m² situé rue Croix des Petits Champs à Paris lequel est vide, congé ayant été donné au locataire qui est parti mi-novembre 2024 ;

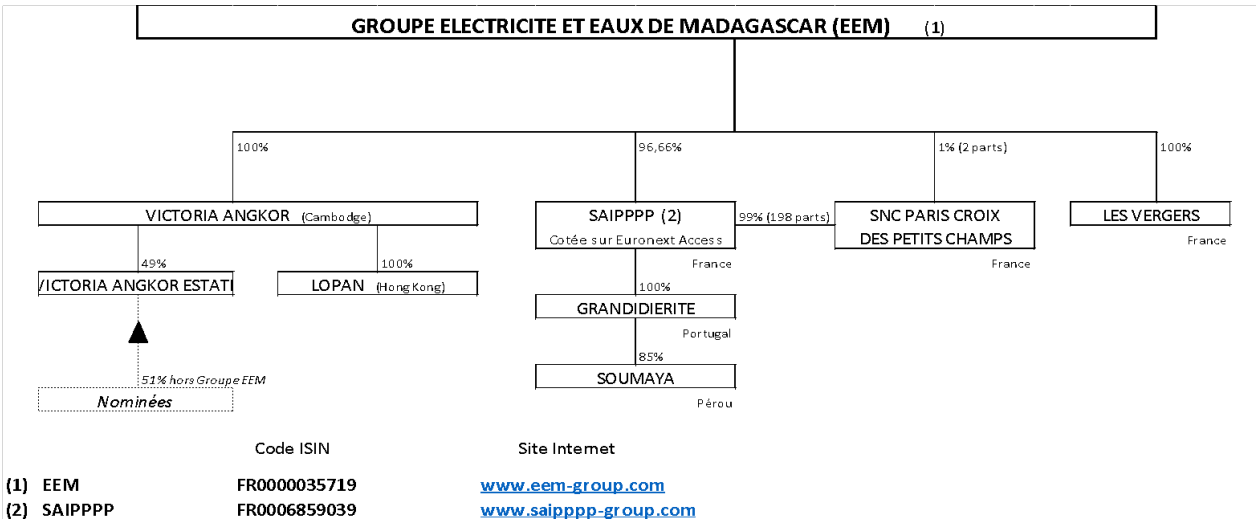
- au travers de la société Les Vergers un prêt consenti à la SCCV du Hameau du Val Thaurin qui fait l'objet d'un litige (comme indiqué dans la section 2.3.5.2 du présent Rapport Financier Annuel). Le 5 juillet 2023, la SCCV a été placée en liquidation judiciaire. Compte tenu des aléas, de la complexité des procédures et des délais de recouvrement de la créance du prêt, cette somme est entièrement dépréciée depuis le 31 décembre 2021. La SARL Les Vergers détient diverses créances résiduelles sur l'opération immobilière de la SCI Passages 99 qui sont entièrement dépréciées. L'ancien locataire de la SCI a agi en justice pour obtenir le versement de 200 000 d'euros. Un protocole qui ramène le dû à 40 000 euros a été signé en 2024. Il a été homologué par le Tribunal de commerce de Nanterre car la société tierce était en procédure judiciaire. En 2024, la somme a été versée et la provision antérieurement constituée de 56 000 d'euros, qui couvrait en sus les frais de procédure, a été reprise ;

- au travers des sociétés VAK et VAE un actif hôtelier au Cambodge, l'hôtel Victoria Angkor Resort & Spa, implanté à Siem Reap, proche du site touristique d'Angkor. L'hôtel Victoria Angkor est référencé parmi les plus beaux hôtels de Siem Reap. Son style colonial unique lui confère un charme inégalé et le différencie des centaines d'autres hôtels aux alentours. Toutefois, l'hôtel, fermé pendant la crise sanitaire liée au covid-19, n'est pas encore réouvert. Les valeurs d'entrée en consolidation de VAK ont été revues à la baisse comme cela est décrit dans l'annexe des comptes consolidés. Des frais ont été engagés par EEM depuis mars 2022 pour la rénovation et l'entretien à minima de l'hôtel. Par ailleurs, plusieurs litiges restant en cours relatifs aux sous-filiales VAE et Lopan comme indiqué dans la section 2.3.5.2 du présent Rapport Financier Annuel.

En outre, EEM détenait au travers des sociétés SAIPPPP et de la société de droit portugais Grandidierite SGPS et de sa sous-filiale péruvienne Soumaya[4] un immeuble situé à Lima (Pérou) de 11.852 m² destiné à percevoir des revenus locatifs. Cet actif immobilier a été cédé début décembre 2024, pour un montant de 3,8 millions d'USD.

[4] SAIPPPP détient 100% de la société de droit portugais Grandidierite SGPS, qui détient 85% des titres de la société SOUMAYA (Pérou). Fin avril 2023, la société Soumaya a absorbé sa Société mère AGAU. La société Espalmador (Pérou) a été liquidée fin juillet 2023.

2.3.1.3 Organigramme du Groupe



2.3.2 Activité et résultats de la Société et de ses filiales au cours du dernier exercice

2.3.2.1 Société EEM

	31 décembre 2023 En milliers d'euros	**31 décembre 2024** En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	562	276
Résultat d'exploitation	- 2 013	-2 132
Résultat financier	3 297	-5 200
Résultat net	1 135	-7 511

2.3.2.2 Filiales hôtelières (sociétés cambodgiennes VAK et VAE)

- VAK

	31 décembre 2023 En milliers d'USD	**31 décembre 2024** En milliers d'USD
Chiffre d'affaires	0	0
Autres revenus	65	49
Dépenses	1 048	1 033
Résultat net	- 983	-984
Capitaux propres	-6 721	-7 712

EEM doit procéder à l'apurement des passifs locaux, notamment fiscaux, non encore définitivement arrêtés et financer les procédures en cours nécessaires à la défense et protection de ses intérêts.

- VAE

	31 décembre 2023 En milliers d'USD	**31 décembre 2024** En milliers d'USD
Chiffre d'affaires	32	32
Autres revenus	Néant	Néant
Dépenses	32	46
Résultat net		-14
Capitaux propres	15	1

Un litige relatif à la détention du capital de VAE est en cours, comme indiqué dans la section 2.3.5.2 du présent Rapport Financier Annuel.

2.3.2.3 SAIPPPP

Les principales données financières au 31 décembre 2024 de la société SAIPPPP sont les suivantes :

	31 décembre 2023 En milliers d'euros	**31 décembre 2024** En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	0	10
Produits d'exploitation	0	10
Charges d'exploitation	283	189
Résultat d'exploitation	- 283	-178
Résultat financier	4 223	60
Résultat exceptionnel	2	0
Résultat net	3 942	-119
Capitaux propres	4 912	4 792

Le résultat financier de 2024 inclut une dépréciation de 64 000 d'euros des titres Grandidierite.

2.3.2.4 CPC

Les principales données financières au 31 décembre 2024 de la sous-filiale CPC sont les suivantes :

	31 décembre 2023 En milliers d'euros	**31 décembre 2024** En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	84	103
Produits d'exploitation	110	103
Charges d'exploitation	301	165
Résultat d'exploitation	-192	-62
Résultat financier	243	-23
Résultat exceptionnel[(1)]	8 785	0
IS	-1 804	0
Résultat net	7 032	-84
Capitaux propres	104	19

(1) Dont une plus-value immobilière en 2023 de 8 108 000 d'euros.

2.3.2.5 Société Les Vergers

Les principales données financières au 31 décembre 2024 de la filiale Les Vergers sont les suivantes :

	31 décembre 2023 En milliers d'euros	**31 décembre 2024** En milliers d'euros
Chiffre d'affaires	0	0
Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation	22	16
Résultat d'exploitation	-22	-16
Résultat financier	-35	-43
Résultat exceptionnel	152	-3
Résultat net	95	-62
Capitaux propres	-772	-834

2.3.3 Indicateurs de performance

Néant.

2.3.4 Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a réalisé une perte de (7,511) millions d'euros (contre un bénéfice de 1,135 millions d'euros en 2023) et une perte consolidée, part du Groupe, de (7,182) millions d'euros (contre un bénéfice consolidé de 8,134 millions d'euros en 2023).

- **Dans les comptes sociaux :**

La perte sociale de (7,511) millions d'euros s'explique notamment par :

- la dépréciation des titres et comptes courants de VAK ainsi que la provision pour risque sur VAK, soit un total de 6,168 millions d'euros (Cf. annexe aux comptes sociaux), et

- des charges d'honoraires pour 1,52 millions d'euros.

- **Dans les comptes consolidés :**

La perte consolidée, part du Groupe, de (7,182) millions d'euros provient principalement :

- de VAK pour 5,198 millions d'euros (charges externes de 0,557 millions d'euros, dépréciations d'actifs de 5,196 millions d'euros, dotations aux amortissements de 0,407 millions d'euros, produit d'impôt différé de 1,083 millions d'euros), et

- des charges de la structure (EEM) pour 1,508 millions d'euros (charges externes, essentiellement des honoraires, de 1,771 millions d'euros, charges de personnel de 0,451 millions d'euros, produits financiers de 0,337 millions d'euros, gains de change de 0,314 millions d'euros, produit d'impôt de 0,244 millions d'euros).

Les dépréciations d'actifs de VAK concernent les constructions pour 0,276 millions d'euros et les droits d'utilisations pour 4,919 millions d'euros. Ce dernier point fait suite à la réestimation raisonnable et prudente de la valeur du droit au bail compte tenu des nouveaux éléments reçus dans le cadre des expertises immobilières (CF. Annexe aux comptes consolidés – Faits caractéristiques de la période b), ceux-ci mis en regard :

- de la réestimation du montant des travaux à réaliser pour rénover 2/3 des chambres, montant qui passe de 3 à 8 millions d'USD hors parties communes,

- de la persistance des litiges, et

- de l'absence d'ouverture prévue de l'hôtel.

Concernant les taxes, un montant de 3 581 milliers d'USD reste à ce jour en suspens dans les bases de données du département des taxes. Compte tenu des demandes de révision en cours et d'une amnistie fiscale accordée au secteur du tourisme, en particulier, à Siem Reap, il a été annoncé à la société que cette dette avait été annulée. La société reste en attente de la notification officielle pour reprendre la provision constituée de 3 581 milliers d'USD

Les fonds propres du Groupe ont diminué, passant de 18,108 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 10,868 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, la trésorerie est de 11,695 millions d'euros et le Groupe n'est plus endetté.

Au 31 décembre 2024, l'actif net consolidé et social par action d'EEM s'établissait respectivement à 1,93 euros (contre 3,30 euros au 31 décembre 2023) et 1,82 euros (contre 3,14 euros au 31 décembre 2023).

2.3.5 Description des faits marquants de l'exercice

2.3.5.1 Éléments juridiques

- Dans le cadre du plan de sauvegarde de la Société adopté par jugement du Tribunal de Commerce de Paris le 22 février 2022, le mandataire judiciaire détient au 31 décembre 2024 des fonds à hauteur de 745 milliers d'euros, lesquels sont destinés à garantir le paiement des créances restant litigieuses et les honoraires de procédure.

- A la suite d'une condamnation la Société a procédé à l'émission de 44 300 actions en faveur de Monsieur Pierre Nollet par prélèvement sur les réserves et a versé 68 milliers d'euros de dommage et intérêts, en raison de l'exécution provisoire, malgré l'appel interjeté par ce dernier.

- Les Vergers a déclaré une créance de 1 932 014 d'euros contre la SCCV du Hameau du Val Thaurin. Le liquidateur de la société civile a émis un avis de contestation de la créance déclarée, rapportant celle-ci à 0 euro en raison d'une prescription. Les Vergers a reçu ledit avis le 13 juin 2024 qui a été contestée.

- L'immeuble à Lima (Pérou) a été cédé le 6 décembre 2024 pour un montant de 3,8 millions d'USD.

2.3.5.2 Litiges

Le Groupe s'est efforcé de réduire son exposition dans le cadre des contentieux en cours, notamment sur ses actifs immobiliers, le cas échéant en négociant des accords transactionnels.

Début 2024, dans le cadre du contentieux entre Les Vergers et l'Agence des Passages, un protocole transactionnel a été signé par lequel il a été versé à la partie adverse une somme de 40 milliers d'euros, celle-ci réclamant à l'origine 200 milliers d'euros. Ce protocole a été homologué par le Tribunal de Commerce de Nanterre.

A la date du présent Rapport Financier Annuel, la Société est impliquée dans les litiges suivants lesquels pourraient avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société :

Litige Monsieur Nollet contre EEM	Ce contentieux concerne la demande de réajustement du nombre d'actions gratuites attribuées à Monsieur Nollet. Ce contentieux a fait l'objet d'un jugement du Tribunal de commerce de Paris qui condamne EEM à mettre en œuvre, sous astreinte, l'attribution à Pierre Nollet de 44 300 actions gratuites déjà octroyées par jugement du 9 décembre 2019 de ce même tribunal qui avait autorité de chose jugée et à verser 68 000 euros de dommage et intérêts. Ce jugement déboute Pierre Nollet de sa demande de réajustement du nombre d'actions gratuites. Ce jugement est exécutoire de plein droit, la société EEM a procédé à l'émission de 44 300 actions ainsi qu'à une augmentation de capital par prélèvement sur les réserves, il n'y aura pas lieu à liquidation d'astreinte. Monsieur Nollet a interjeté appel de cette décision.

Litige EEM contre Monsieur Valéry le Helloco	Deux procédures distinctes sont en cours devant la Cour d'Appel de Paris concernant le franchissement, à deux reprises, du seuil de 30 % des droits de vote d'Electricité et Eaux de Madagascar (EEM) par Monsieur Valéry Le Helloco et les sociétés qu'il contrôle. <u>1/ Concernant le premier franchissement (2019-2023) :</u> Entre le 15 juin 2019 et le 13 juin 2023, Monsieur Valéry Le Helloco et ses sociétés ont dépassé le seuil de 30 % des droits de vote d'EEM sans respecter leurs obligations légales, notamment : l'absence de déclaration de franchissement de seuil et le non-dépôt d'un projet d'offre publique obligatoire. En 2023, la Société a saisi la justice pour demander : l'obligation de déposer une offre publique, la privation des droits de vote de Monsieur Le Helloco et de ses sociétés et le versement de dommages et intérêts au regard de ce dépassement de seuil. La Cour d'Appel de Paris (chambre 5-9) doit rendre son arrêt sur cette affaire le 30 avril 2025. <u>2/ Concernant le second franchissement (2023-2024) :</u> Le 31 août 2023, Monsieur Le Helloco et ses sociétés ont de nouveau franchi le seuil de 30 % des droits de vote d'EEM, sans présenter d'offre publique obligatoire. Monsieur Valéry le Helloco a saisi l'AMF d'une demande de dérogation à l'offre publique obligatoire. Le 13 octobre 2024, le Collège de l'AMF a rejeté la demande de dérogation de Monsieur Le Helloco (décision 224C1938, publiée le 14 octobre 2024) et l'a enjoint à déposer un projet d'offre publique sous trois mois (avant le 15 janvier 2025). Monsieur Le Helloco et ses sociétés ont interjeté appel pour obtenir un sursis à exécution de la décision de l'AMF et faire réformer la décision de refus de dérogation. Cependant, le 11 décembre 2024, la Cour d'Appel de Paris (chambre 5-15) a rejeté leur demande de sursis à exécution. Le 20 mars 2025, la Cour d'Appel de Paris (chambre 5-7) a confirmé le rejet de son recours et les a condamnés, solidairement à verser 40 000 euros à la Société au titre des frais irrépétibles. Ainsi, Monsieur Le Helloco doit désormais déposer un projet d'offre publique pour le second franchissement.
Litige relatif à VAE	Ce litige concerne la détention du capital de VAE. EEM doit poursuivre auprès des juridictions cambodgiennes la reprise de contrôle de VAE. Par un arrêt du 12 avril 2022, la Cour Suprême du Cambodge a reconnu sur la base du libellé des statuts de VAE, la qualité d'actionnaires aux deux porteuses de parts locales (*nominées*), tout en déboutant Monsieur Pierre Ader de ses prétentions. La Société explore la voie de la médiation pour résoudre ce litige.
Litige relatif à la mise en examen de	Monsieur Pierre Ader a été mis en examen le 11 novembre 2024 par ordonnance de renvoi du procureur du tribunal de Siem Reap. L'instruction

Monsieur Pierre Ader	a été ouverte le 13 novembre 2024 par le juge d'instruction.
Litige relatif à VAK	VAK, du chef de sa filiale Lopan, fait l'objet d'une contestation judiciaire devant le tribunal de Siem Reap, introduite sans droits, en 2021, par Monsieur Pierre Ader. Cette contestation vise à faire résilier le bail pour l'usage du terrain de l'hôtel Victoria Angkor Resort & Spa entre la société VAE, propriétaire du sol et la société VAK. Dans cette affaire toujours en cours, EEM est intervenue pour la défense de ses intérêts. Monsieur Pierre Ader a perdu en l^{ère} instance et a interjeté appel. EEM a déposé des conclusions relatives à l'exception de procédure à la Cour d'appel de Battambang, le 29 août 2024 visant au rejet du pourvoi de Pierre Ader en raison de l'acquittement hors délai du montant de la taxe d'appel. L'audience a été suspendue dans l'attente d'une décision sur l'exception de procédure (à savoir si le pourvoi de Pierre Ader sera rejeté par ordonnance du tribunal). Une nouvelle audience devant la Cour d'appel se tiendra sur l'exception de procédure (rejet ou non du pourvoi de Pierre Ader en raison du paiement tardif de la taxe d'appel sans justification). Le dossier est toujours en cours.
Litige fiscal relatif à VAK	Dans le cadre du contrôle fiscal portant sur les années 2013 à 2019 et à la suite d'une amnistie fiscale, il a été annoncé par l'administration des taxes que la dette de 3 581 000 USD réclame à VAK avait été annulée. La société reste en attente de la notification officielle de cette décision. Il n'y a pas d'avancée particulière sur le dossier.
Litige sur les dividendes de Pierre Ader et Bernard Gauthier contre VAK	Messieurs Pierre Ader et Bernard Gauthier réclament le paiement de 9 millions USD dividendes non versés pour la période allant de 2004 à 2017. Messieurs Pierre Ader et Bernard Gauthier ont introduit une demande en justice contre la société VAK réclamant 9 millions de dollars de dividendes non versés pour la période allant de 2004 à 2017. Les conseils de VAK ont été convoqués le 26 juin 2024 et ont déposé leurs écritures en défense. Il y a eu un report d'audience. Le 30 juillet 2024, les conseils de VAK ont soumis des conclusions en défense au cours de la procédure de mise en état devant le tribunal de première instance de Siem Reap. Le 20 novembre 2024, s'est tenue la troisième audience de mise en état au cours de laquelle les conseils de VAK ont également déposé une demande reconventionnelle contre Messieurs Pierre Ader et Bernard Gauthier aux fins de rejet de leur demande principale et payer 100 000 USD de dommages et intérêts et d'honoraires d'avocats à VAK. Les conseils de VAK ont également soumis des conclusions additionnelles en défense au tribunal de première instance de Siem Reap au cours de cette audience. Le dossier est toujours en cours.

Litige relatif à Soumaya	La plainte pour blanchiment dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble à Lima, classée sans suite par les autorités péruviennes, a été réouverte par ces dernières pour permettre le prolongement des investigations pour une période additionnelle de 8 mois. A la date de publication du présent Rapport Financier Annuel, la période d'investigation est arrivée à expiration et aucune information nouvelle n'a été portée à la connaissance de la Société sur l'issue de l'enquête.
EEM c/ Bauland	Il s'agit d'une action en responsabilité à l'encontre des personnes physiques ayant composé le Conseil d'administration au titre de la gestion et de leur responsabilité dans la survenance de l'administration provisoire. L'audience de mise en état s'est tenue le 6 mars 2025. Le dossier est en cours.

2.4 AUTRES INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

2.4.1 Tableau des résultats des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	1er janvier 2020 au 31/12/2020	1er janvier 2021 au 31/12/2021	1er janvier 2022 au 31/12/2022	1er janvier 2023 au 31/12/2023	1er janvier 2024 au 31/12/2024
I CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	14 234 998	14 234 998	14 234 998	14 234 998	14 345 748
b) Nombre d'actions émises	5 693 999	5 693 999	5 693 999	5 693 999	5 738 299
c) Nombre maximal d'actions futures à créer par remboursement des ORA	0	0	0	0	0
II OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a) Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits accessoires et les produits financiers) (1) (2)	114 009	164 335	562 668	837 588	655 915
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	-1 405 221	-11 697 235	-7 523 738	-23 709 984	-1 957 723
c) Impôts sur les bénéfices	0	0	0	873 139	244 462
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-134 850	-2 747 767	-846 464	1 135 488	-7 511 454
e) Montant des bénéfices distribués	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
III RESULTATS PAR ACTION					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	-0,25	-2,05	-1,32	-4,01	-0,30
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-0,02	-0,48	-0,15	0,20	-1,31
c) Dividende versé à chaque action	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
IV PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	2	2	2	2	1
b) Montant de la masse salariale	109 328	167 426	262 987	523 590	273 403
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales, etc	62 170	118 350	159 316	290 302	177 709
(1) Le chiffre d'affaires comprend les prestations de services, les produits accessoires, les produits financiers sur participations et TIAP, les revenus des autres créances et valeurs mobilières de placement, les produits nets de cessions de valeurs mobilières de placement.					
(2) Chiffre d'affaires dans la définition du plan comptable révisé	48 800	97 093	449 214	562 106	276 056

2.4.2 Modifications apportées au mode de présentation des comptes annuels

Néant.

2.4.3 Événements importants post clôture

Les principaux évènements postérieurs à la clôture de l'exercice 2024 sont présentés dans l'annexe des comptes consolidés.

Par ailleurs, l'évolution des principaux litiges depuis la clôture est présentée ci-dessus dans la section 2.3.5.2 du présent Rapport Financier Annuel.

2.4.4 Perspectives 2025

La Société dispose des moyens financiers suffisants pour ses besoins en fonds de roulement.

Les principales actions à entreprendre et ses réflexions stratégiques concernent :

- la gestion des contentieux ;
- la protection, l'optimisation et la vente de tout ou certains actifs du Groupe ; et
- la recherche de partenaires et/ou d'associés pour élargir le champ d'activité dans un objectif de création de valeur.

2.4.5 Activité en matière de recherche et développement

Néant.

2.4.6 Succursales existantes

Néant.

2.4.7 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs ou des clients

En K€	Article D.441 I.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures TTC concernées	TTC 177	TTC 60	TTC 0	TTC 0	TTC 3	TTC 63	TTC 0	TTC 0	TTC 0	TTC 0	TTC 0	TTC 0
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	TTC 8%	TTC 3%	TTC	TTC	TTC 0%	TTC 3%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							TTC	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues TTC	172 (1)											
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels						Délais contractuels					

(1) fournisseurs avant sauvegarde

2.5 RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les informations sociales environnementales et sociétales requises par l'article R. 225-105 du Code de commerce ne sont pas considérées comme pertinentes au regard de l'activité de la Société et de ses filiales. Elles n'ont en conséquence pas donné lieu à audit.

2.5.1 Enjeux sociaux et environnementaux de son activité, incluant les conséquences sur le changement climatique et l'usage des biens et services qu'elle produit

Les enjeux sociaux de l'activité de la Société, en tant que holding, sont limités. Au 31 décembre 2024, la Société employait une salariée (une femme, âgée de 50 ans), un autre salarié présent dans les effectifs ayant demandé son départ à la retraite, lequel est devenu effectif en 2024.

Par ailleurs, aucune des filiales françaises d'EEM n'a actuellement d'effectif salarié.

Le Groupe prend en considération les enjeux environnementaux. A cet égard, il examine les risques financiers liés aux effets du changement climatique pour ses activités, lesquelles peuvent être de plusieurs natures, comme les inondations ou périodes de canicule. Au vu de ses implantations actuelles,

le Groupe n'a pas identifié de risque majeur lié aux conséquences climatiques.

Le secteur de l'immobilier représentant près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, le Groupe est directement concerné par les exigences de réduction des émissions, et pourrait être impacté par une éventuelle augmentation du prix du carbone ou la mise en place de nouvelles normes règlementaires plus restrictives en termes d'émission. Ainsi, une sous-filiale du Groupe (CPC) fait appliquer dans les immeubles dont elle est propriétaire, les règles françaises en matière d'environnement et de développement durable.

Les activités du Groupe ne sont pas des activités de production et de fabrication ayant un impact significatif sur l'environnement.

2.5.2 Actions menées et orientations prises par la Société pour prendre en compte les enjeux RSE et de développement durable

L'activité de gestion locative lui impose le respect des normes environnementales au titre du chauffage et de la climatisation qui relèvent du propriétaire. Les locaux étant à ce jour inoccupé, l'impact est marginal. Ce point est à l'étude dans le cadre des travaux à mener.

2.5.3 Développement durable, économie circulaire, lutte contre le gaspillage alimentaire, lutte contre les discriminations et promotion des diversités

La Société n'a pris aucun engagement sur ces sujets au regard de son activité et de sa taille.

2.5.4 Stratégie bas-carbone

Aucune stratégie bas-carbone n'a été mise en œuvre à ce jour par la Société au regard de son activité et de sa taille.

2.6 PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

La Société a mis en place depuis mars 2022 des *reportings*, communiqués au Groupe par VAK. Une fiscaliste locale est consultée pour le suivi des enjeux fiscaux.

S'agissant de l'actif péruvien (immeuble situé à Lima), il est précisé que la loi péruvienne n'oblige pas la désignation de Commissaires aux comptes. Toutefois, le Groupe a spontanément désigné un Commissaire aux comptes afin de garantir l'exactitude et l'exhaustivité des informations comptable et financière de la société péruvienne. En tout état de cause, l'immeuble a été cédé en décembre, soit à la fin de l'exercice 2024.

2.7 PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

2.7.1 Principaux facteurs de risques identifiés

A la connaissance de la Société, les principaux facteurs de risques sont les suivants :

Risques réglementaires et juridiques	Le Groupe est exposé à des litiges en cours qui peuvent avoir une incidence sur ses résultats. Ces litiges sont résumés à la section 2.3.5.2 du présent Rapport Financier Annuel.
Risques liés à l'environnement économique général	La Société est exposée au travers de ses différents actifs, notamment immobiliers et hôteliers à l'évolution de la conjoncture économique globale.

	EEM est notamment exposée aux risques généraux susceptibles de peser négativement sur l'activité touristique (crise sanitaire et évolution du coût du transport aérien).
Risque pays	Le Groupe est présent principalement en France et au Cambodge. Le Cambodge présente un secteur touristique dynamique et à fort potentiel mais dépendant de la Chine. Ce pays présente d'importantes lacunes de transparence en matière de gouvernance et de justice, entre autres. Le Groupe ne détenant plus que quelques actifs financiers au Pérou, les risques liés à la crise politique et sociale sont très limités.
Risques concurrentiels	Le Groupe est exposé à des risques concurrentiels principalement au travers de son actif situé au Cambodge. Siem Reap compte de nombreux hôtels et activités d'hébergements concurrents (maisons d'hôtes). Toutefois, l'hôtel Victoria Angkor Resort & Spa bénéficie d'un très bon emplacement, à proximité immédiate des temples et du jardin royal.
Risque lié aux personnes clefs du Groupe	La gestion du Groupe repose principalement sur Madame Hélène Tronconi. Toutefois, elle exerce ses compétences sous la responsabilité d'un Conseil d'administration, une instance collégiale. Certaines décisions importantes doivent être soumises à l'approbation préalable du Conseil d'administration conformément à la loi et aux statuts. Les pouvoirs de la Direction générale sont encadrés depuis la décision de l'assemblée générale mixte du 30 septembre 2013 qui impose de soumettre à autorisation du Conseil d'administration les acquisitions et cessions d'un montant supérieur ou égal à 15 millions d'euros (article 19 des statuts).
Risque lié à l'évolution des taux d'intérêts	Le Groupe ne pratique pas d'opérations de couverture du risque de taux.
Risque de change	Le Groupe est principalement exposé au risque de change au travers de ses filiales situées au Pérou et au Cambodge. Il est ainsi susceptible d'être impacté défavorablement par la baisse des devises suivantes : - le dollar américain, pour son actif hôtelier cambodgien ; - le sol péruvien, pour ses actifs résiduels. L'exposition au risque de change du Groupe est décrite dans la note 14 de l'annexe aux comptes sociaux, et à la note 55 de l'annexe aux comptes consolidés. Pour couvrir ce risque, EEM ajuste ses provisions dans ses

	comptes sociaux, à chaque arrêté comptable, à hauteur des variations de parité de ces devises.
Risques financiers liés aux effets du changement climatique	Le Groupe a été présent, pendant la durée de l'exercice, sur des marchés sensibles à l'évolution de la conjoncture, notamment touristique, elle-même impactée par les aléas climatiques, comme pandémiques.

2.7.2 Polices d'assurances

L'immeuble détenu par CPC dispose d'une couverture par une police d'assurance adéquate.

Il est précisé que le Groupe n'a pas souscrit d'assurance de loyers impayés en raison de la faible part louée de ses locaux.

L'hôtel Cambodgien dispose d'une police d'assurance adéquate.

2.8 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

2.8.1 Montant du capital social

Le capital social de la Société de 14.345.747,50 euros est composé de 5.738.299 actions ordinaires toutes de même catégorie et représentant 6.442.761 droits de vote[5], au 31 mars 2025.

[5] L'article 29, alinéa 2 des statuts de la Société prévoit un droit de vote double pour toutes les actions inscrites au nominatif au nom du même actionnaire ou ses ayants-droits depuis au moins deux ans.

2.8.2 Répartition du capital et des droits de vote de la Société

A la connaissance de la Société, le capital et les droits de vote de la Société étaient répartis de la manière suivante à la date du présent Rapport Financier Annuel :

Actionnaires	Actions	% capital	Droits de vote[1]	% droits de vote
Monsieur Valéry Le Helloco	246 829	4,30	393 658	5,94
Degemer Group SAS[2]	900 087	15,69	900 087	13,58
Le Clézio Industries[3]	460 691	8,03	570 691	8,61
Financière VLH[4]	19 355	0,34	38 710	0,58
Sous-total Monsieur Valéry Le Helloco	**1 626 962**	**28,35**	**1 903 146**	**28,72**
Algest SE[5]	270 975	4,72	291 950	4,53
Financière Eyschen SA[6]	574 595	10,01	574 595	8,92
Monsieur Francis Lagarde	606 799	10,58	976 799	15,16
Sous-total Monsieur Francis Lagarde	**1 452 369**	**25,31**	**1 843 344**	**28,61**
Euro Arbitrage Fund	518 792	9,04	518 792	8,05
Bedford Property	694 702	12,10	694 702	10,78
Sous-total Monsieur Guy Wyser Pratte	**1 213 494**	**21,14**	**1 213 494**	**18,83**
Monsieur René Brillet	550 863	9,60	550 863	8,55
Autres	894 611	15,59	931 914	15,29
Total	**5 738 299**	**100,00**	**6 442 761**	**100,00**

Il est précisé que le bureau de l'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 23 juillet 2021 a décidé de suspendre partiellement les droits de vote de Monsieur Valéry le Helloco et des sociétés qu'il contrôle pour la fraction non-déclarée excédant le seuil de 30% des droits de vote pour une durée de deux ans jusqu'à la régularisation par ces personnes, de leur déclaration[6]. Ce constat a été réitéré par le bureau lors de l'assemblée générale du 25 juin 2024.

2.8.3 Déclarations de franchissements de seuils et d'intentions

Au cours du dernier exercice et depuis sa clôture, les déclarations de franchissements de seuils suivantes ont été effectuées :

- en date du 9 février 2024, Monsieur Francis Lagarde, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés qu'il contrôle, a déclaré avoir franchi en hausse, le 8 février 2024, directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'il contrôle, le seuil de 25% du capital de la Société, et détenir directement et indirectement 1 423 615 actions de la Société représentant 2 031 849 droits de vote, soit 25,002% du capital et 29,46% des droits de vote de la Société ;

- en date du 6 août 2024, Monsieur Valéry Le Helloco, directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'il contrôle, a déclaré avoir franchi en hausse le seuil de 30% des

[6] Conformément à l'article L. 233-14, alinéa 1, du Code de commerce, une suspension est en effet applicable « *pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification* ».

droits de vote de la Société et détenir 1 626 962 actions de la Société représentant 2 083 146 droits de vote, soit 28,57% du capital et 30,21% des droits de vote de la Société ;

- en date du 5 mars 2025, complété par un courrier reçu le 7 mars 2025, Monsieur Valéry Le Helloco, directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'il contrôle, a déclaré avoir franchi en hausse, le 3 mars 2025, le seuil de 30% des droits de vote de la Société et détenir 1 626 962 actions de la Société représentant 2 003 146 droits de vote, soit 28,35% du capital et 30,23% des droits de vote de la Société ; et

- en date du 5 mars 2025, complété par un courrier reçu le 7 mars 2025, Monsieur Valéry Le Helloco, directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'il contrôle, a déclaré avoir franchi en baisse, le 4 mars 2025, le seuil de 30% des droits de vote de la Société et détenir 1 626 962 actions de la Société représentant 1 903 146 droits de vote, soit 28,35% du capital et 28,72% des droits de vote de la Société.

2.8.4 Actions de concert et informations sur les pactes d'actionnaires

A la connaissance de la Société et sur la base des déclarations effectuées par ses actionnaires et publiées par l'AMF :

- Monsieur Valéry Le Helloco a déclaré, à titre personnel et avec les sociétés Degemer Group, Le Clézio Industrie et Financière VLH qu'il contrôle, n'agir de concert avec quiconque[7] ;

- Monsieur Francis Lagarde a déclaré qu'il agit seul et détenir des actions EEM directement et indirectement par l'intermédiaire des sociétés Financiere Eyschen et Algest qu'il contrôle ; et

- Monsieur Guy Wyser Pratte a déclaré agir de concert avec les sociétés Bedford Property Inc. et Euro-Partners Arbitrage Fund[8].

A la date du présent Rapport Financier Annuel, aucun autre actionnaire n'a déclaré agir de concert au sens de l'article L. 233-10, I du Code de commerce.

Aucun pacte d'actionnaires en vigueur n'a été transmis à la Société dans le cadre des dispositions de l'article L. 233-11 du Code de commerce et elle n'a connaissance d'aucun accord relevant des dispositions précitées.

2.8.5 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

Néant.

2.8.6 Droits de contrôle spéciaux

Néant.

2.8.7 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

---

[7] Déclaration publiée par l'AMF dans une décision et information n°218C1998 du 17 décembre 2018.

[8] Déclaration publiée par l'AMF dans des décisions et informations n°217C0150 du 13 janvier 2017 et 217C2741 du 27 novembre 2017.

2.8.8 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Néant.

2.8.9 État récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier réalisées au cours du dernier exercice

Aucune déclaration n'a été effectuée auprès de l'AMF ou de la Société dans le cadre de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier.

2.8.10 Rapport du Conseil d'administration sur l'usage des délégations en matière d'augmentation de capital

Le Conseil d'administration n'a fait usage d'aucune délégation ou autorisation en matière d'augmentation de capital au cours de l'exercice écoulé.

2.9 INFORMATIONS DIVERSES

2.9.1 Dépenses non déductibles fiscalement

Néant.

2.9.2 Information sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de la Société

Voir section § 2.4.7 du présent Rapport Financier Annuel.

2.9.3 Prises de participations et participations croisées

La Société est administrée par son Conseil d'administration qui détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Les informations présentées dans cette partie forment le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, établi en application du dernier alinéa de l'article de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

3.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE

La Société est constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'administration.

3.1.1 Composition du Conseil d'administration

A la date du présent Rapport Financier Annuel, les membres du Conseil d'administration de la Société sont les suivants :

Nom, prénom, titre ou fonction et adresse professionnelle	Nationalité	Indépendance (au sens du Code Middlenext)	Date de première nomination et de fin de mandat
M[me] Hélène Tronconi	Française	Non-indépendante	Nommée le 23 juillet 2021 pour trois exercices s'achevant lors de

Présidente-Directrice Générale 40, rue du Louvre 75001 Paris			l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023. Mandat renouvelé lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023.
Monsieur James Wyser-Pratte *Administrateur* 524 Guard Hill Road 10506 Bedford NY (Etats-Unis)	Américaine	Non-indépendant	Nommé le 29 décembre 2018 pour trois ans et renouvelé le 23 juillet 2021 pour trois exercices s'achevant lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023. Mandat renouvelé lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023.
M^{me} Hélène Guillerand *Administratrice* 27 avenue Erik Satie 78180 Montigny-le-Bretonneux	Française	Indépendante	Nommée le 10 décembre 2021 pour trois exercices s'achevant lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023. Mandat renouvelé lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023.
Financière Eyschen *Administrateur*	Luxembourgeoise	Non-indépendante	Cooptation le 17 avril 2024 par cooptation en remplacement de Monsieur Alexandre Daniel, démissionnaire, pour une durée s'achevant lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2024.

La composition du Conseil d'administration a été modifiée début 2024 : remplacement de Monsieur Pierre-Marie Henin dont la démission a été actée lors du Conseil d'administration du 30 janvier 2024 par Monsieur Alexandre Daniel coopté lors du Conseil d'administration du 19 février 2024, lequel a présenté sa démission en date du 10 avril 2024.

Lors de la séance du 17 avril 2024, le Conseil d'administration a décidé de coopter Financière Eyschen en remplacement de Monsieur Alexandre Daniel, cette nomination ayant été ratifiée à la précédente assemblée générale du 25 juin 2024.

3.1.2 Modification du règlement intérieur du Conseil d'administration

Les procédures régissant l'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration sont définies par le règlement intérieur (le « **Règlement Intérieur** »), adopté au cours de l'exercice 2012.

Le Règlement Intérieur a été mis à jour par le Conseil d'administration du 31 août 2022. Il prévoit :

- un nouveau mode de répartition des jetons de présence ; et
- la suppression du Comité de rémunération et de nomination qui ne s'était plus réuni depuis l'année 2013.

3.1.3 Délibérations du Conseil d'administration

Conformément à l'article 17 des statuts de la Société et à l'article 2 du Règlement Intérieur, les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Sauf lorsque le Conseil est réuni pour procéder aux opérations visées aux articles L.232-1 et L. 233-16 du Code de commerce, sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, c'est-à-dire transmettant au moins la voix des participants et satisfaisant à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

3.1.4 Comité d'audit

Depuis la modification de sa composition adoptée par le Conseil d'administration du 18 janvier 2022, le Comité d'audit est composé des deux membres suivants :

- Monsieur James Wyser-Pratte, administrateur non-indépendant, exerce les fonctions de Président de ce comité ; et

- Madame Hélène Guillerand, administratrice indépendante (en remplacement de Madame Céline Brillet depuis le 18 janvier 2022).

En revanche, le Conseil d'administration de la Société n'a pas estimé utile de mettre en place les comités spécialisés prévus par le Code Middlenext.

3.1.5 Application du Code de gouvernance d'entreprise de Middlenext

La Société se réfère au Code Middlenext depuis le 27 septembre 2022.

3.1.6 Autres mandats et principales activités exercés ou ayant été exercés par les membres des organes d'administration et de la Direction générale en dehors de la Société[9]

Administrateurs ou membres de la Direction générale	**Autres mandats et fonctions en cours hors du Groupe**	**Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la Société au cours de 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour**
Madame Hélène Tronconi *Présidente-Directrice générale*	Directrice générale de HEMAINVEST SAS Administratrice d'ALGEST SE	Membre du Conseil de surveillance de la société anonyme JB Martin
M. James Wyser-Pratte *Administrateur*	Néant	Néant
M^{me} Hélène Guillerand *Administratrice*	Néant	Néant

[9] En raison de la cooptation de Monsieur Alexandre Daniel, intervenue après la clôture du dernier exercice, et de sa démission, antérieure à la date du présent Rapport Financier Annuel, les mandats de Monsieur Alexandre Daniel ne sont pas présentés dans ce tableau.

Financière Eyschen *Administrateur*	Néant	Néant

3.1.7 Compte-rendu de l'activité du Conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le Conseil d'administration de la Société s'est réuni à six reprises aux dates suivantes :

Date de réunion du Conseil d'administration	Nombre d'administrateurs présents	Taux de participation
30 janvier 2024	3	75%
19 février 2024	3	100%
17 avril 2024	3	75%
27 juin 2024	3	75%
24 septembre 2024	3	75%
5 décembre 2024	3	75%

3.2 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

3.2.1 Politique de rémunération des membres de la direction générale et du Conseil d'administration

3.2.1.1 Politique de rémunération applicable aux dirigeants mandataires sociaux

La politique de rémunération de la Présidente-Directrice Générale est déterminée par le Conseil d'administration.

Selon la politique de rémunération décidée par le Conseil d'administration, la Présidente-Directrice Générale se voit rétribuer une rémunération fixe et ne dispose pas de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle, ni de rémunération variable différée, ni d'avantage d'une quelconque nature ou *stock-options*.

Par ailleurs, la Présidente-Directrice Générale est rémunérée pour son mandat d'administrateur dans les conditions et selon les règles précisées à la section 3.2.1.2 du présent Rapport Financier Annuel.

Il est précisé que Madame Hélène Tronconi ne perçoit aucune rémunération pour ses autres mandats au sein des sociétés SAIPPPP (Présidente-Directrice Générale), Les Vergers (gérante), Lopan, VAK et VAE.

Il n'existe ni options de souscription, ni de programme d'attribution gratuite d'actions au profit de Madame Hélène Tronconi, Présidente-Directrice Générale.

3.2.1.2 Politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration

En application des dispositions de l'article L. 225-45 du Code de commerce, les administrateurs reçoivent une rémunération (anciennement appelée jetons de présence) dont le montant global maximum est voté par l'assemblée générale ordinaire et dont la répartition est décidée par le Conseil d'administration, conformément à la politique de rémunération.

Le Règlement Intérieur mis à jour le 31 août 2022 a prévu une clef de répartition de cette rémunération qui fonctionne comme suit :

- une partie fixe et égalitaire, qui représente 20% de la rémunération globale allouée aux administrateurs, est répartis par part virile entre les administrateurs ;

- le solde (80%) est versé sous forme de part variable, répartie entre les administrateurs en fonction de leur assiduité aux réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont ils sont membres étant précisé que :

    - les 70% de la rémunération globale allouée aux administrateurs sont répartis au prorata de la présence effective aux séances du Conseil d'administration ;

    - les 10% restants de la rémunération globale allouée aux administrateurs sont répartis entre les membres du Comité d'audit.

Une assurance responsabilité civile mandataires sociaux a été souscrite (son coût est de 29 182 euros pour la Société en 2024).

Lors de sa séance du 17 avril 2024, le Conseil d'administration a décidé d'amender la politique de rémunération des administrateurs en augmentant d'une part la rémunération globale allouée aux membres du Conseil d'administration passant de 100 000 euros à 150 000 euros en raison de l'augmentation de la charge de travail et des résultats obtenus. D'autre part, le Conseil d'administration a décidé de renforcer la partie fixe et égalitaire de la rémunération qui pourra atteindre les deux-tiers de la rémunération globale (contre un tiers pour la partie variable), sous réserve d'approbation de l'assemblée générale de cette modification. Les critères de détermination des parties fixe et variable ne sont pas modifiés par rapport à ceux figurant dans le Règlement Intérieur.

Conformément à la treizième résolution de l'assemblée générale du 25 juin 2024 aux termes de laquelle il a été décidé d'allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité pour l'exercice 2024 une somme dont le montant global ne peut excéder 150 000 euros, le Conseil d'administration a, le 17 avril 2024, décidé le principe d'une augmentation à 150 000 euros de l'enveloppe globale annuelle sous réserve d'approbation de l'assemblée générale annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Dans le cadre des dispositions susmentionnées du Règlement Intérieur, le cas échéant modifié, le Conseil d'administration répartira entre ses administrateurs cette somme fixe annuelle allouée aux administrateurs et s'il le décide, pourra décider de n'utiliser qu'une partie seulement de ce montant au regard notamment des travaux du Conseil d'administration sur la période considérée.

3.2.2 Rémunération totale et avantages de toute nature perçus par les mandataires sociaux

3.2.2.1 Rémunération totale et avantages de toute nature versés ou attribués à la Présidente-Directrice Générale

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les éléments de rémunération versés ou attribués au cours du dernier exercice, qui ne prévoient qu'une rémunération fixe, respectent la politique de vote adoptée par l'assemblée générale des actionnaires le 25 juin 2024. Cette rémunération, très mesurée au regard des responsabilités de la Présidente-Directrice Générale, n'impacte pas la trésorerie de la Société. Elle est conforme à l'intérêt social. L'absence de rémunération variable de court terme est destinée également à réduire l'impact sur les finances de la Société.

3.2.2.2 Rémunération totale et avantages de toute nature versés ou attribués aux membres du Conseil d'administration

Conformément à la treizième résolution de l'assemblée générale du 25 juin 2024, le Conseil d'administration, lors de la réunion du 17 avril 2024, a augmenté la rémunération globale allouée aux membres du Conseil de 100 000 à 150 000 euros, en raison de l'augmentation de la charge de travail et des résultats obtenus.

Le Conseil d'administration a décidé de répartir la rémunération des Administrateurs de la façon suivante au cours des deux derniers exercices[10] :

	Exercice clos le 31 décembre 2023	**Exercice clos le 31 décembre 2024**
Madame Hélène Tronconi	27 933 euros	42 514 euros
Madame Hélène Guillerand	27 933 euros	42 514 euros
Monsieur James Wyser-Pratte	27 933 euros	42 514 euros
Monsieur Pierre-Marie Henin	16 200 euros	Néant
Société financière Eyschen	Néant	18 291 euros
Monsieur Alexandre Daniel Thezard	Néant	4 167 euros
Total	**100 000 euros**	**150 000 euros**

3.2.3 Sommes versées ou provisionnées par la Société à des fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages au profit des mandataires sociaux

Néant.

3.3 PARTICIPATIONS ET OPTIONS DE SOUSCRIPTION DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Aucune attribution de valeurs mobilières donnant accès au capital, ni aucune attribution gratuite d'actions ni aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions n'a été effectuée au profit des membres des organes d'administration et de direction de la Société au cours de l'exercice écoulé.

3.4 OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ET ATTRIBUTION GRATUITES D'ACTIONS

Sous réserve de ce qui est précisé dans la section 2.3.5.2 du présent Rapport Financier Annuel (*litige avec Monsieur Pierre Nollet*), aucune option de souscription ou d'achat d'actions, ni actions gratuites n'ont été attribuées par la Société au cours du dernier exercice.

Il n'existe aucun plan d'options ou d'actions attribuées gratuitement en vigueur.

3.5 TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

A la date du présent Rapport Financier Annuel, le Conseil d'administration ne dispose d'aucune autorisation ou délégation financière en cours de validité accordée par l'assemblée générale des actionnaires en vue notamment d'opérer sur le capital.

[10] Les montants figurant dans le tableau sont des montants bruts. Ils ne tiennent pas compte des retenues à la source fiscales et sociales ni du forfait social.

3.6 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

3.6.1 Conventions et engagements entre parties liées conclus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Le Conseil d'administration du 17 avril 2024 a autorisé une convention par laquelle CPC a cédé à SAIPPPP une créance de 4 406 588,45 d'euros détenue sur EEM.

Le Conseil d'administration du 5 décembre 2024 a autorisé :

- une convention d'avance en compte courant avec Soumaya et la cession d'une dette de 2 645 325,35 USD envers Soumaya à SAIPPPP ; et

- une convention de compte courant entre la Société et Grandidierite en lien avec la Convention d'Avance et la Cession de Dette.

Au 31 décembre 2024, EEM ne présente ni créance ni dette envers Soumaya ou Grandidierite.

3.6.2 Conventions et engagements approuvés au cours des exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

La Société a conclu avec certaines de ses filiales plusieurs contrats d'avances et de prêts dont les principaux termes et conditions peuvent être résumés comme suit :

Avances et prêts consentis par EEM et reçus par :	**Montants nets au 31 décembre 2024 (y compris intérêts courus et hors dépréciation)**	**Conditions**	**Produits comptabilisés**
Les Vergers SNC	810 182,79 euros	Taux fiscal	42 571,15 euros
Victoria Angkor	5 116 574,94 euros	Néant	Néant

Avances et prêts reçus par EEM et consenti par :	**Montants nets au 31 décembre 2024 (y compris intérêts courus et hors dépréciation)**	**Conditions**	**Charges comptabilisées**
SAIPPP	3 998 028,79 euros	Taux fiscal	10 258,76 euros
CPC	137 440,52 euros	Taux fiscal	77 669,72 euros

3.6.3 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

3.6.3.1 Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé :

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

1. Cession de créance par CPC à SAIPPPP

Personnes concernées :

- CPC, représentée par Madame Hélène Tronconi, par ailleurs Présidente Directrice Générale de la Société ; et

- SAIPPPP, également représentée par Madame Hélène Tronconi.

Nature et objet :

Le Conseil d'administration du 17 avril 2024 a autorisé la cession, par CPC à SAIPPPP, d'une créance en compte courant détenue sur la Société d'un montant de 4 406 588,45 euros.

Modalités :

La créance a été cédée à sa valeur nominale ; aucune garantie supplémentaire n'est prévue.

Le solde des comptes courants des sociétés CPC et SAIPPPP au 31 décembre 2024 ainsi que les intérêts comptabilisés vis-à-vis de ces deux sociétés sur l'exercice 2024 sont précisés au paragraphe 2.1 du présent Rapport Annuel Financier.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société :

Cette convention a été conclue dans un but de rationalisation des opérations de trésorerie intragroupe.

2. Convention d'avance en compte courant avec la société Soumaya et cession de la dette envers Soumaya à SAIPPPP

Personnes concernées :

- Soumaya, sous-filiale péruvienne de votre société détenue à 85% par Grandidierite par la Société ;

- SAIPPPP, dirigée par Madame Hélène Tronconi, également Présidente Directrice Générale de la Société ; et

- Grandidierite, sous-filiale portugaise de la Société détenue à 100% par SAIPPPP.

Nature et objet :

Le Conseil d'administration du 5 décembre 2024 a autorisé :

- la mise en place d'une convention d'avance en compte courant entre la Société et sa sous-filiale Soumaya, pour faciliter le règlement du produit de la réduction de capital de Soumaya ; et

- la cession, le 12 décembre 2024, par la Société à sa filiale SAIPPPP de la dette d'un montant de 2 645 325,35 USD qu'elle devait à Soumaya, après réception des fonds correspondants.

Modalités :

La dette a été cédée à sa valeur nominale ; aucune garantie supplémentaire n'est prévue.

Au 31 décembre 2024, la Société ne présente plus, ni créance, ni dette, vis-à-vis de Soumaya ou de Grandidierite. Aucune charge ou produit d'intérêts n'a été comptabilisé par la Société vis à vis de ces deux sociétés sur l'exercice 2024.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société :

Cette convention a été conclue pour faciliter le règlement du produit de la réduction de capital réalisée par Soumaya.

3. Convention d'avance en compte courant avec Grandidierite

Personne concernée :

Grandidierite, sous-filiale portugaise de la Société détenue à 100% par SAIPPPP.

Nature et objet :

Le Conseil d'administration du 5 décembre 2024 a autorisé la mise en place d'une convention de compte courant entre Grandidierite et la Société en lien avec la convention d'avance et de cession de dette décrite au paragraphe 1.2. du présent Rapport Financier Annuel.

Modalités :

Cette convention dont la durée a été fixée du 12 décembre 2024 au 31 mars 2025 est renouvelable par tacite reconduction par période de 3 mois. La convention est rémunérée au taux annuel Euribor 3 mois majoré de 50 points de base. Tel qu'indiqué au paragraphe 1.2. ci-dessus, le solde du compte courant de Grandidierite est de zéro au 31 décembre 2024.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société :

Cette convention a été conclue pour faciliter les opérations décrites au paragraphe 1.2. du présent Rapport Financier Annuel.

3.6.3.2 Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

1. Conventions-cadre de compte-courant avec les sociétés Les Vergers, SAIPPPP, VAK et CPC

Personnes concernées
Les sociétés Les Vergers, SAIPPPP, VAK et CPC, filiales de la Société et dirigées par Madame Hélène Tronconi également Présidente Directrice Générale de la Société.

Nature et objet
Le Conseil d'administration a autorisé la conclusion de conventions-cadre de compte courant entre la Société et les sociétés susmentionnées, prévoyant la rémunération des trésoreries gérées.

Modalités
Les montants et les conditions au 31 décembre 2024 des comptes courants sont présentés dans le tableau suivant :

Avances et prêts consentis par EEM et reçus par :	**Montants nets au 31 décembre 2024 (y compris intérêts courus et hors dépréciation)**	**Conditions**	**Produits comptabilisés**
Les Vergers	810 182,79 euros	Taux fiscal	42 571,15 euros
VAK	5 116 574,94 euros	Néant	Néant

Avances et prêts reçus par EEM et consenti par :	**Montants nets au 31 décembre 2024 (y compris intérêts courus et hors dépréciation)**	**Conditions**	**Charges comptabilisées**
SAIPPPP	3 998 028,79 euros	Taux fiscal	10 258,76 euros
CPC	137 440,52 euros	Taux fiscal	77 669,72 euros

4. INFORMATIONS FINANCIERES

4.1 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

4.1.1 Comptes sociaux établis en normes françaises relatifs aux exercices clos au 31 décembre 2024

1 - BILAN ACTIF

En euros	31.12.2024			31.12.2023
	Brut	Amortissements Dépréciations	net	net
Concessions, brevets, licences	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	17 295	11 135	6 160	7 319
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	17 295	11 135	6 160	7 319
Titres de participation	8 224 965	4 486 562	3 738 403	4 292 076
Créances rattachées à des participations	5 963 779	5 926 757	37 022	6 964 834
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	1 037 133	1 036 933	200	16 478
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	15 225 877	11 450 252	3 775 626	11 273 389
ACTIF IMMOBILISE	15 243 172	11 461 386	3 781 786	11 280 708
Créances clients et comptes rattachés	8 032	0	8 032	230 679
Autres créances	457 785	2 764	455 022	312 448
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Disponibilités	12 141 502	0	12 141 502	13 168 003
Charges constatées d'avance	40 211	0	40 211	43 705
ACTIF CIRCULANT	12 647 531	2 764	12 644 767	13 754 836
Ecarts de conversion Actif	1 062 404		1 062 404	1 344 499
TOTAL	28 953 107	11 464 150	17 488 958	26 380 042

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

2 - BILAN PASSIF

En euros	31.12.2024	31.12.2023
Capital	14 345 748	14 234 998
Primes d'émission, de fusion, d'apport	5 040 634	5 040 634
Réserve légale	3 079 921	3 079 921
Réserves réglementées	5 578 679	5 578 679
Autres réserves	2 100 715	2 211 465
Report à nouveau	-12 254 972	-13 390 461
Résultat en instance d'affectation	0	0
Bénéfice (Perte) de l'exercice	-7 511 454	1 135 488
CAPITAUX PROPRES	10 379 270	17 890 725
Provisions pour risques	1 064 882	1 342 855
Provisions pour charges	783 469	424 922
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 848 351	1 767 777
Emprunts auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières divers	4 388 757	4 667 365
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	673 793	614 993
Dettes fiscales et sociales	115 258	1 335 739
Autres dettes	83 260	101 800
Produits constatés d'avance	0	0
DETTES	5 261 068	6 719 896
Ecarts de conversion Passif	268	1 644
TOTAL	17 488 958	26 380 042

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

3 - COMPTE DE RESULTAT

En euros	31.12.2024	31.12.2023
Chiffre d'Affaires	276 056	562 106
Reprise sur provisions et transferts de charges	93 543	337 918
Autres produits	417	52
PRODUITS D'EXPLOITATION	370 016	900 075
Autres achats et charges externes	1 771 063	1 982 222
Impôts, taxes et versements assimilés	31 101	12 746
Salaires et traitements	273 403	523 590
Charges sociales	177 709	290 302
Dotation aux amortissements sur immobilisations	5 022	3 567
Dotation aux dépréciations sur actif circulant	0	127
Autres charges	243 915	100 099
CHARGES D'EXPLOITATION	2 502 213	2 912 653
RESULTAT D'EXPLOITATION	-2 132 196	-2 012 578
RESULTAT FINANCIER	-5 199 861	3 296 868
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	-7 332 057	1 284 290
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-423 859	-1 021 941
Impôt sur les bénéfices	-244 462	-873 139
BENEFICE (PERTE) DE L'EXERCICE	-7 511 454	1 135 488

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

4 - TABLEAU DE FINANCEMENT

En euros	31.12.2024	31.12.2023
Résultat de l'exercice	-7 511 454	1 135 488
Impact des différences de change	-8 089	-16 638
Dotations (reprises) nettes d'amortissements & de provisions	5 798 193	-23 972 333
(Plus-values), moins-values de cession	0	21 434 482
Charges et (produits d'intérêts)	-291 931	1 669
IS	-244 462	-873 139
Capacité d'autofinancement hors IS et intérêts	-2 257 742	-2 290 471
Variation du fonds de roulement	-745 728	68 988
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE (UTILISE DANS) L'EXPLOITATION	-3 003 470	-2 221 483
Acquisitions d'immobilisations incorporelles & corporelles	-7 216	-4 683
Acquisitions d'immobilisations financières	0	-16 278
Cessions d'immobilisations financières	16 278	9 794 916
Variation du BFR hors exploitation	-33 540	81 800
Variation des comptes courants Groupe hors ME (*)		
encaissement	2 903 519	7 777 900
décaissement	-1 239 360	-2 247 067
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES (AFFECTE AUX) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	1 639 681	15 386 588
Remboursement des Apports des actionnaires	0	-1 149 684
Intérêts payés	0	-5 790
Intérêts reçus	337 288	50 440
FLUX PROVENANT DES (AFFECTE AUX) OPERATIONS DE FINANCEMENT	337 288	-1 105 034
VARIATION DE TRESORERIE	-1 026 501	12 060 070
Trésorerie nette à l'ouverture	13 168 003	1 107 933
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	12 141 502	13 168 003

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

5 – ANNEXE

A. Faits caractéristiques de la période

Les principales opérations de l'exercice ont porté sur :

A.1 Structure

Dans le cadre du plan de sauvegarde adopté par jugement du Tribunal de Commerce de Paris en date du 22 février 2022, le mandataire judiciaire conserve, au 31 décembre 2024, une somme de 745 000 euros afin de garantir le paiement des créances restant litigieuses et les honoraires de procédure.

A la suite d'une attribution de 44 300 actions à M. Nollet par prélèvement sur les réserves, le capital d'EEM a été augmenté de 110 750 euros.

A.2 VAK

La filiale reste sans activité en 2024.

Différents litiges restent pendants :

- Litiges ayant une actualité sur 2024

  Le 27 mai 2024, Messieurs Ader et Gauthier ont assigné VAK en réclamation de dividendes non versés (9 000 milliers USD) pour la période allant de 2004 à 2017. Après plusieurs audiences de mise en état au cours desquelles les demandeurs n'ont toujours pas apporté d'éléments de preuve, le tribunal leur a accordé le 5 mars 2025 un nouveau report de trois mois aux fins de réunir ce que non encore produit. Eu égard à l'absence de fondement de la prétention, aucune provision n'a été constituée au 31 décembre 2024.

  Le 6 août 2024, Monsieur San Kong Borom a réclamé à VAK 118 milliers USD de salaires impayés. Les réunions de médiation ont échoué ce qui donne la possibilité au demandeur de mener une action judiciaire. Eu égard au fait que le demandeur ne faisait pas partie des salariés, aucune provision n'a été constituée au 31 décembre 2024.

- Autres litiges se poursuivant

  VAK, du chef de sa propre filiale la société Lopan, fait l'objet d'une contestation judiciaire devant le tribunal de Siem Reap, introduite sans droits, en 2021, par Monsieur Pierre Ader, visant à résilier le bail pour l'usage du terrain de l'hôtel entre VAE, propriétaire du sol, et VAK. EEM a pu intervenir pour la défense de ses intérêts. Le 21 septembre 2023, le Tribunal de Siem Reap a rejeté les demandes de Monsieur Pierre Ader qui a porté l'affaire en appel le 7 mai 2024. La procédure reste en cours.

  VAK fait l'objet d'une action en remboursement de compte courant pour 2 370 milliers USD intentée par Messieurs Pierre Ader et Bernard Gauthier devant le Tribunal de Siem Reap. Le 8 novembre 2023, un jugement par défaut a été rendu rejetant les demandes des précités. Ils ont formé opposition au jugement par défaut. Le jugement sur l'opposition du 2 mai 2024 maintient le jugement du 8 novembre. Messieurs Ader et Gautier ont fait appel. La Cour a rejeté l'appel le 23 octobre 2024 et maintenu le jugement du 2 mai 2024. VAK reste en attente d'un éventuel pourvoi devant la Cour Suprême.

  Le Groupe doit poursuivre auprès des juridictions cambodgiennes la reprise de contrôle de l'actif foncier, filiale de VAK. En effet, celui-ci, structuré au travers d'une société foncière, dénommée VAE dont le capital est détenu à 49% par VAK et 51% par deux porteuses de parts locales, est

gravement mis en péril par des tentatives de cessions d'actions, menées par ces dernières, au mépris des dispositions statutaires. Les Conseils locaux, mandatés par EEM, ont franchi une première étape par l'obtention d'une décision de justice de nature à protéger ses droits. Par un arrêt du 12 avril 2022, la Cour Suprême du Cambodge a reconnu sur la base du libellé des statuts de VAE, la qualité d'actionnaires aux deux porteuses de parts locales, tout en déboutant Pierre Ader de ses prétentions. La Société étudie l'éventuel dépôt auprès de la Cour Suprême du Cambodge d'une demande de révision de cet arrêt.

Par un arrêt du 12 avril 2022, la Cour Suprême du Cambodge a reconnu sur la base du libellé des statuts de VAE, la qualité d'actionnaires aux deux porteuses de parts locales, tout en déboutant Pierre Ader de ses prétentions. La Société a déposé auprès de la Cour Suprême du Cambodge une demande de révision de cet arrêt et reste en attente d'une décision.

VAK a introduit le 14 juin 2023 une action au fond concernant la société VAE aux fins de révocation des mandats de Monsieur Pierre Ader comme représentant personne physique de l'actionnaire personne morale VAK dans VAE et comme administrateur de VAE devant le Tribunal de Siem Reap. A la suite du jugement de première instance du 22 décembre 2023 donnant droit au demandeur, Monsieur Pierre Ader a porté l'affaire en appel. Le 23 octobre 2024, la Cour a rejeté l'appel et maintenu en l'état le jugement du 22 décembre 2023. VAK reste en attente d'un éventuel pourvoi devant la Cour Suprême.

Concernant les taxes, un montant de 3 581 milliers USD reste à ce jour, en suspens, dans les bases de données du département des taxes. Compte tenu des demandes de révision en cours et d'une amnistie fiscale accordée au secteur du tourisme, en particulier, à Siem Reap, il a été annoncé à la société que cette dette avait été annulée. La Société reste en attente de la notification officielle de cette décision.

Enfin, par arrêt du 9 juin 2022, la cour d'appel de Paris a condamné Monsieur François Gontier à une nouvelle astreinte, arrêtée au 20 février 2022, de 7 100 milliers d'euros. Il n'y a pas eu de pourvoi en cassation à la suite de cette sentence. Par prudence, aucun profit n'a été constaté dans les comptes au 31/12/2024.

Des frais ont été engagés par EEM depuis mars 2022 pour le fonctionnement, la rénovation et l'entretien à minima de l'hôtel pour un montant de 2 384 milliers d'euros. Il reste à financer divers contentieux de la Société et de ses sous-filiales : VAE (terrain), Lopan (bail).

Concernant la valorisation des actifs cambodgiens, de nouvelles expertises immobilières ont été réalisées par deux tiers indépendants en décembre 2024. Une nouvelle donnée, le loyer annuel du terrain nu, a été communiquée. L'an dernier ce loyer avait été estimé en fonction de la valeur de l'ensemble immobilier et du taux d'actualisation (Cf. infra).

Les valeurs retenues au 31 décembre 2024 se réfèrent à ces expertises, soit :

- Terrain : 14 581 milliers USD (14 000 milliers USD au 31/12/2023)
- Constructions : 3 272 milliers USD (3 448 milliers USD au 31/12/2023)
- Loyer annuel de marché : 265 milliers USD (1 325 milliers USD au 31/12/203)

Ce loyer de marché avait fait l'objet au 31 décembre 2023 d'une estimation à partir de la valeur du terrain et de construction et d'un taux actualisation ayant pour but de refléter les conditions de marché. Les analyses conduites par le management avaient abouti à une valeur de loyer de marché de 1 325 milliers USD. Ce loyer avait servi à estimer la valeur du droit au bail porté par VAK par comparaison avec le loyer contractuel, par actualisation du différentiel de loyer et intégrant une décote de risques diffus. Cette baisse de la valeur du loyer de marché désormais connue complétée des éléments nouveaux suivants :

- de la réestimation du montant des travaux à réaliser pour rénover 2/3 des chambres, montant qui passe de 3 à 8 MUSD hors parties communes,
- de la persistance des litiges relatifs à la gouvernance, et
- de l'absence d'ouverture prévue de l'hôtel,

ont conduit à réestimer de façon raisonnable et prudente la valeur des actifs cambodgiens.

Il en est ressorti que les titres et le compte courant devaient être dépréciés à 100% et qu'une provision pour risque de 498 milliers d'euros devait être enregistrée.

Pour rappel, l'actif net comptable réévalué de VAK tient notamment compte d'un bail emphytéotique d'une durée de 70 ans à échéance au 22 aout 2066 et de constructions sises sur le terrain objet du bail.

A.3 Investissements immobiliers

A.3.1 Sofilot

La société Sofilot a été mise en liquidation judiciaire le 2 novembre 2022. La créance détenue sur cette société (nominal et intérêts) est entièrement dépréciée depuis le 31/12/2017.

A.3.2 SAIPPPP et ses filiales

A travers SAIPPPP et ses filiales, EEM détient ou détenait plusieurs actifs immobiliers :

- une partie d'un immeuble à Paris,
- un immeuble à Lima (Pérou).

A.3.2.1 Immeuble Parisien

Au 31 décembre 2024, la Société reste propriétaire d'un lot de 155 m2, inoccupé, le bail avec l'ancien locataire ayant été résilié au cours de l'exercice.

A.3.2.2 Immeuble Péruvien

Ce bien a été cédé en décembre 2024 pour 3 495 milliers d'euros.

A.3.3 SARL Les Vergers

La Société détient un prêt envers la SCCV du Hameau du Val Thaurin dont le reste à rembourser s'élève à 595 milliers d'euros en capital et à 1 340 milliers d'euros pour les intérêts (idem 31/12/2023). De multiples procédures judiciaires ont été engagées pour recouvrer cette somme. Celles-ci sont toujours pendantes. Depuis le 5 juillet 2023, la SCCV du Hameau du Val Thaurin a été placée en liquidation judiciaire. Compte tenu des incertitudes et de la contestation de la créance, le prêt est entièrement déprécié (idem 31/12/2023).

Il était réclamé à Les Vergers une somme de 200 000 euros d'indemnité d'éviction dans le cadre d'un contrat ancien. Un protocole qui ramène le dû à 40 000 euros a été signé en 2024. Il a été homologué par le Tribunal de commerce de Nanterre, la société tierce étant en procédure judiciaire. La somme a été versée et la provision antérieurement constituée de 56 000 euros, qui couvrait en sus les frais de procédure, reprise dans les comptes de Les Vergers.

La Société présente des capitaux propres négatifs de 834 000 euros. L'ensemble des titres et créances de cette filiale sont dépréciés chez EEM. Les capitaux propres négatifs excédant la dépréciation du compte courant, une provision complémentaire de 24 000 euros est constatée.

B. Événements postérieurs

Néant.

C. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec les principes comptables en vigueur en France.

Les conventions comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ainsi que du règlement de l'ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par les règlements ANC 2015-06 et ANC 2016-07.

Les comptes annuels ont été établis selon la méthode des coûts historiques et en appliquant le principe de la continuité.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles recouvrent essentiellement des logiciels amortis sur 12 mois.

b) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés sur la durée d'utilisation estimée des immobilisations selon les méthodes linéaires (L) ou dégressives (D) suivantes :

- Agencements et installations : L sur 3 à 10 ans,
- Matériel de bureau et informatique : L ou D, sur 2 à 5 ans,
- Mobilier de bureau : L sur 3 à 10 ans.

c) Participations et créances rattachées

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges au titre de l'exercice de l'acquisition des titres de participation. Lors de cessions ou d'annulations, les titres de participation sont valorisés au coût unitaire moyen pondéré (C.U.M.P.) calculé lors de chaque entrée.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition. La valeur d'inventaire est déterminée en fonction des capitaux propres et des perspectives de rentabilité des sociétés et de la valeur probable de négociation.

d) Autres titres immobilisés

Les autres titres immobilisés figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Lors de cessions ou d'annulations, les autres titres immobilisés sont valorisés selon la méthode du « premier entré premier sorti » (P.E.P.S).
Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition. La valeur d'inventaire est déterminée pour les titres cotés selon le cours de bourse et pour les titres non cotés selon la valeur probable de négociation.

e) Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Elles sont dépréciées en cas de risque d'irrécouvrabilité.

f) Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée s'il existe un risque de non-recouvrement.

g) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Une provision est constituée lorsque leur valeur de marché est inférieure au coût d'acquisition.

h) Opérations en devises

Les charges et produits exprimés en devises sont enregistrés, pour leur contre-valeur, en euros à la date de l'opération. Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours de clôture. La différence résultant de la conversion des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan sur les lignes « Ecarts de conversion ». Les pertes latentes non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

i) Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont relatives principalement aux éléments suivants :

- engagements de versements de rentes pris antérieurement par la Société,
- risques de change,
- risques sur filiales,
- contrôles fiscaux,
- risques sociaux.

j) Consolidation

La société n'est pas consolidée par un autre Groupe. En revanche, elle établit des comptes consolidés comme tête d'un Groupe. Les états financiers consolidés peuvent être obtenus sur le site : http://www.eem-group.com/.

D. Compléments d'information sur le bilan et le compte de résultat

Les informations sont données, sauf indication contraire, en milliers d'euros.

1) Immobilisations

	Au 31/12/23	Augmentation	Diminution	Intérêts	Variation de change	Au 31/12/24
Immobilisations Incorporelles						
à déduire : amortissements et dépréciations						
Valeur nette						
Immobilisations Corporelles	16	7	-6			17
à déduire : amortissements	-9	-8	6			-11
Valeur nette	7	-1				6
Immobilisations Financières	16 921	1 006	-3 026	43	282	15 226
à déduire : dépréciations	-5 647	-6 480	678			-11 450
Valeur nette	11 273	-5 475	-2 348	43	282	3 776
TOTAL Valeur brute	16 937	1 013	-3 032	43	282	15 243
Amortissements et dépréciations	-5 656	-6 489	684			-11 461
Valeur nette	11 281	-5 476	-2 348	43	282	3 782

2) Immobilisations financières

Secteur / société	Valeurs Brutes						Dépréciations				Net
	Au 31/12/23	+	-	intérêts	Var Change	Au 31/12/24	Au 31/12/23	+	-	Au 31/12/24	Au 31/12/24
Titres de Participation											
Hôtellerie :											
Victoria Angkor Co	791					791	237	554		791	
Immobilier :											
Les Vergers	3 696					3 696	3 696			3 696	
SNC Paris Croix des Petits Champs											
SAIP	3 738					3 738					3 738
Sous-Total	8 225					8 225	3 933	554		4 487	3 738
Créances rattachées											
Hôtellerie :											
Victoria Angkor Co	4 031	814			281	5 126		5 117		5 117	9
Lopan	26				2	28					28
Immobilier : (2)											
Les Vergers	678	90		43		810	678	810	-678	810	
SNC Paris Croix des Petits Champs											
SAIP	2 908	101	-3 009								
Sous-Total	7 642	1 006	-3 009	43	282	5 964	678	5 927	-678	5 927	37
C/C créditeur :											
SNC Paris Croix des Petits Champs	-4 414	4 514	-160	-78		-137					
SAIP		153	-4 141	-10		-3 998					
GRANDIDIER/TE		2 522	-2 522								
Autres immobilisations financières											
Dépôts et cautions	16		-16								
Prêt SOFILOT	1 037					1 037	1 037			1 037	
Sous-Total	1 053		-16			1 037	1 037			1 037	
TOTAL	16 921	1 006	-3 026	43	282	15 226	5 647	6 480	-678	11 450	3 776

3) Autres créances

	31.12.2024	31.12.2023
Avances fournisseurs	2	2
Créances d'exploitation	117	219
Créance de carry-bask	250	
Débiteurs divers	88	94
Valeur brute	458	315
A déduire : provisions pour dépréciation	3	3
Valeur nette	455	312

4) Produits à recevoir

Les produits à recevoir, inclus dans les postes de l'actif, sont les suivants :

	31.12.2024	31.12.2023
Clients	8	
Autres créances	53	57
Disponibilités	20	
Total	102	57

5) Etat des échéances des créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
De l'actif immobilisé	7 001	7 001	
Créances rattachées à des participations	5 964	5 964	
Prêts	1 037	1 037	
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant	506	256	250
Créances clients	8	8	
Autres créances	458	208	250
Charges constatées d'avance	40	40	
Total	7 507	7 257	250

6) Capitaux propres

Les capitaux propres ont évolué comme suit :

	31.12.2023	Affectation du résultat	Augmentation de capital	Résultat de l'exercice	31.12.2024
Capital	14 235		111		14 346
Prime d'émission	5 041				5 041
Réserve légale	3 080				3 080
Réserves réglementées	5 579				5 579
Autres réserves	2 211		-111		2 101
Report à nouveau	-13 390	1 135			-12 255
Résultat en instance d'affectation					
Bénéfice (perte) de l'exercice	1 135	-1 135		-7 511	-7 511
Total	17 891			-7 511	10 379

7) Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges concernent :	31.12.2024
les pertes de change	1 065
les risques sur filiale	522
les litiges relatives aux actions gratuites	262
Soit au total	1 848

Les engagements de retraite, lesquels ne sont pas provisionnés dans les comptes sociaux, sont évalués, au 31 décembre 2024, à 11 000 euros, selon une méthode prospective en retenant pour le calcul les hypothèses suivantes :

- Age de la retraite : 65 ans,
- Turn-over moyen : 0 %,
- Revalorisation des salaires : 1 %,
- Actualisation financière : 2,23 %.

8) Emprunts auprès des établissements de crédit

Néant.

9) Emprunts et dettes financières divers

Ce poste comprend :

- la dette de compte courant envers CPC de 137 000 euros,
- la dette de compte courant envers SAIPPPP de 3 998 000 euros,
- des dettes envers des sociétés liées à d'anciens dirigeants pour 53 000 euros,
- des dettes envers des tiers dans le cadre d'apports depuis 2020 pour 200 000 euros.

10) Etat des échéances des dettes

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers	4 389	4 389		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	674	674		
Dettes fiscales et sociales	115	115		
Autres dettes	83	83		
Produits constatés d'avance				
Total	5 261	5 261		

11) Charges à payer

Les charges à payer incluses dans les postes du passif sont les suivantes :

	31.12.2024	31.12.2023
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	3	3
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	262	367
Dettes fiscales et sociales	30	291
Autres dettes	81	100
TOTAL	377	761

12) Etat des provisions

	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024	Non utilisée	Utilisée
Pensions						
Risques généraux	425	522	-163	783		-163
Risques de change	1 343		-278	1 065	-278	
Pour risques et charges	1 768	522	-441	1 848	-278	-163
Titres de participation	3 933	554		4 487		
Créances rattachées à des participations	678	5 927	-678	5 927		-678
Autres titres immobilisés						
Autres immobilisations financières	1 037			1 037		
Pour dépr. des actifs immob.	5 647	6 480	-678	11 450		-678
Clients	94		-94			-94
Autres créances	3			3	4	-4
Valeurs mobilières de placement						
Pour dépr. des actifs circul.	96		-94	3	4	-98
Total	7 512	7 002	-1 212	13 301	-274	-939
Dont : Provisions d'exploitation			-94			
Provisions financières		6 480	-956			
Provisions exceptionnelles		522	-163			

13) Ecarts de conversion

Les écarts de conversion, tant actif que passif, correspondent à la revalorisation des dettes et créances en devises au cours de clôture et portent principalement sur le dollar américain : Taux au 31 décembre 2023 : 1 euro = 1,105 USD - Taux au 31 décembre 2024 : 1 euro = 1,0389 USD.

Ils représentent une perte nette latente de 1 065 000 euros provisionnée intégralement.

14) Exposition au risque de change

La Société est principalement exposée au risque de change sur le dollar américain par ses investissements dans cette devise. Les principales expositions au risque de change sont les suivantes :

	31.12.2024		31.12.2023	
	K$	K€	K$	K€
Créances rattachées à des participations	5 316	5 117	4 454	4 031
Disponibilités	2 745	2 642		
Autres créances (dettes)	-10	-10	23	21
Total	8 051	7 749	4 477	4 052

15) Exposition au risque de taux

Néant.

16) Impôt sur les sociétés

La Société est, depuis le 1er janvier 2004, la Société mère d'un groupe de sociétés intégrées fiscalement. Il a été choisi d'enregistrer les charges d'impôts dans les filiales comme en l'absence d'intégration. Le principe retenu est de conserver dans la Société mère les éventuels profits liés à ce régime d'impôt. Le groupe fiscal dispose, au 31 décembre 2024, d'un déficit d'ensemble reportable de 33 millions d'euros (déficits nés pendant l'intégration fiscale). Par ailleurs, EEM dispose, au niveau individuel, de déficits pré-intégration s'élevant au total à 6,6 millions d'euros à la clôture. Le montant de l'engagement de restitution d'impôt sur les filiales déficitaires intégrées fiscalement s'élève à 654 milliers d'euros. Aucune provision pour restitution des déficits n'est constatée car le reversement en trésorerie n'est pas estimé probable.

17) Effectif

La société emploie 1 cadre au 31 décembre 2024.

18) Rémunérations allouées aux membres des organes d'Administration et de Direction

	31.12.2024	31.12.2023
Direction (1)		-1
Conseil d'Administration (2)	498	600
Total	498	599

(1) Rémunération inscrite en charges relative aux Administrateurs Provisoire et judiciaire et au Mandataire judiciaire

(2) Y compris la rémunération de la Présidente

19) Impôts et taxes

	31.12.2024	31.12.2023
Impôts et taxes français	31	13
Impôts et taxes étrangers		
Total	31	13

20) Détail du résultat financier

		31.12.2024	31.12.2023
Revenus des créances Groupe		43	171
Revenus des créances hors Groupe		337	50
Revenus des obligations			
Dividendes reçus			55
Reprises sur provisions (1)		956	3 661
Gains de change		35	23
Produits financiers		1 371	3 959
Dotation aux provisions (2)		-6 480	-435
Charges d'intérêts Groupe		-88	-217
Charges d'intérêts hors Groupe			-6
Pertes de change		-2	-5
Pertes sur cessions de V.M.P.			
Autres charges financières			
Charges financières		-6 571	-663
Résultat financier		-5 200	3 297
(1) soit :			
	Victoria Angkor		3 661
	Les Vergers	678	
	Change	278	
(2) soit :			
	Change		-155
	Lopan		
	Les Vergers	-810	-43
	Victoria Angkor	-5 670	-237
	Sofilot		

21) Détail du résultat exceptionnel

	31.12.2024	31.12.2023
Sur opérations de gestion	6	
Sur opérations en capital		9 795
Reprises sur provisions et transferts de charges	163	20 413
Produits exceptionnels	169	30 207
Sur opérations de gestion	-68	
Sur opérations en capital		-31 229
Amortissements et provisions	-525	
Charges exceptionnelles	-593	-31 229
Résultat exceptionnel	-424	-1 022

22) Eléments concernant les entreprises et les parties liées

Par nature d'opérations	31.12.2024	
	Charge	Produit
Provision pour risques sur filiale	-522	94
Litige social	-68	69
Divers	-3	6
Total	-593	169

(1) Participations > 50%
(2) Participations <50%
(3) Entités avec dirigeant commun
(4) Autres éléments ne concernant pas des entreprises ou parties liées

31/12/2024	(1) Entreprises liées	(2) avec un lien de participation	(3) Parties liées sauf (1) et (2)	(4) autre	(5) = (1) + (2) + (3) + (4) TOTAL
Actif					
Participations (a)	8 225				8 225
Créances rattachées à des participations (a)	5 964				5 964
Créances clients et comptes rattachés	8				8
Autres créances				458	458
Passif					
Emprunts et dettes financières divers	4 135			253	4 389
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				674	674
Autres dettes				83	83
Compte de résultat					
Chiffre d'Affaires	276				276
Autres produits					
Autres achats et charges externes			56	1 715	1 771
Autres charges			150	94	244
Produits de participation					
Autres produits financiers hors change & DAP	43			337	380
Charges financières hors change & DAP	88				88

(a) voir détail au § 2

23) Détail du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 276 000 euros. Il s'agit des refacturations de charges salariales aux filiales.

24) Charges et produits constatés d'avance

Les charges constatées d'avance, d'un montant de 40 000 euros, concernent des charges d'exploitation. Il n'y a pas de produits constatés d'avance au 31 décembre 2024.

25) Honoraires des Commissaires aux comptes

Montants en €	31.12.2024		31.12.2023	
	en Charges	Payés TTC	en Charges	Payés TTC
Exponens			-802	54 341
Deloitte			9 640	135 640
PKF Arsilon Commissariat aux Comptes	105 000	36 000	96 500	90 000
BM&A	170 000	144 000	96 500	90 000
Total	**275 000**	**180 000**	**201 838**	**369 980**

26) Tableau des filiales et participations (Montants exprimés en unités monétaires)

SOCIETES	Monnaie	% détenu	Au 31/12/24 Capital	Capitaux propres autres que le capital social	Valeur comptable des titres détenus Brute	Nette	Prêts et avances accordés Valeur Brute	Dividendes encaissés	C.A. du dernier exercice	Résultat du dernier exercice
			En Monnaies locales		En Euros	En Euros	En Euros		En Monnaies locales	
SAIPPP (SA)	EUR	96,66	1 170 000	3 622 298	3 738 003	3 738 003	0		0	-119 212
LES VERGERS (SARL)	EUR	100,00	38 112	-872 372	3 696 006	0	810 182		0	-62 155
PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS (SNC)	EUR	1,00	20 000	-570	400	400	0		102 664	-84 445
Etranger :										
VICTORIA ANGKOR CO. (CAMBODGE)	US$	100,00	1 000 000	-8 711 599	790 555	0	5 125 792		0	-983 702
Total					8 224 965	3 738 403	5 935 974			

4.1.2 Comptes consolidés établis en normes IFRS relatifs aux exercices clos au 31 décembre 2024

1- BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Notes
Ecarts d'acquisition - Goodwill			32
Immobilisations incorporelles	2	4	33
Immobilisations corporelles	3 171	3 336	34
Immeubles de placement	119	3 686	35
Droits d'utilisation	5 655	10 437	36
Titres mis en équivalence			
Autres actifs financiers non courants	56	43	37
Autres actifs non courants	250		37
Impôts différés			38
ACTIFS NON COURANTS	**9 252**	**17 507**	
Stocks et en-cours			38
Clients	38	75	40
Actifs financiers courants	1	1	41
Autres actifs courants	1 939	2 098	42
Actif d'impôt exigible			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 695	12 582	45
ACTIFS COURANTS	**13 673**	**14 756**	
ACTIFS NON COURANTS ET GROUPE D'ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE			
TOTAL DE L'ACTIF	**22 925**	**32 263**	
Capital	14 346	14 235	44
Réserves consolidées	3 987	-4 037	
Ecarts de conversion	-282	-225	
Résultat net part du Groupe	-7 182	8 134	
Capitaux propres part du Groupe	10 868	18 108	
Intérêts des minoritaires	196	655	
CAPITAUX PROPRES	**11 064**	**18 763**	
Emprunts auprès des établissements de crédit			45
Autres passifs non courants			48
Passifs locatifs	277	327	46
Provisions non courantes	273	158	49
Impôts différés	1 452	2 425	50
PASSIFS NON COURANTS	**2 001**	**2 909**	
Emprunts auprès des établissements de crédit		1	45
Emprunts et dettes financières divers	4 049	3 838	51
Passifs Locatifs	30	29	46
Fournisseurs	978	918	52
Provisions courantes	3 939	3 697	54
Autres passifs non financiers courants	864	2 109	53
Passif d'impôt exigible			
PASSIFS COURANTS	**9 859**	**10 591**	
PASSIFS LIES AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE			
TOTAL DU PASSIF	**22 925**	**32 263**	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Notes
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	**281**	**552**	
Charges opérationnelles :			
Achats consommés	0	0	
Charges externes	-2 795	-2 630	
Charges de personnel	-479	-819	
Impôts et taxes	-88	-46	
Dotation nette aux amortissements	-553	-260	
Dépréciation d'actifs nets des reprises	-5 049	3 802	56
Provisions pour risques et charges	-98	148	
Autres produits (charges) opérationnelles	-220	-104	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	**-9 002**	**644**	57
Autres produits et charges opérationnels non courants	-130	263	58
RESULTAT OPERATIONNEL	**-9 132**	**907**	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	338	97	
Coût de l'endettement financier brut	0	-37	
ST Coût de l'endettement financier net	*338*	*60*	66
Autres produits et charges financiers (1)	*256*	*-131*	66
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	-15	-357	59
RESULTAT AVANT IMPOTS	**-8 553**	**479**	
Charge d'impôt sur le résultat	1 326	206	60
RESULTAT APRES IMPOTS DES ACTIVITES POURSUIVIES	**-7 226**	**684**	
Résultat net d'impôt des activités abandonnées (2)	0	7 663	61
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	**-7 226**	**8 347**	
Résultat net attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	-7 182	8 134	
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-44	213	
Résultat net par action en euros des activités poursuivies	-1,26	0,12	
Résultat dilué par action en euros des activités poursuivies	-1,26	0,12	
Résultat net par action en euros des activités abandonnées	0,00	1,35	
Résultat dilué par action en euros des activités abandonnées	0,00	1,35	
Résultat net par action en euros de l'ensemble consolidé	-1,26	1,43	
Résultat dilué par action en euros de l'ensemble consolidé	-1,26	1,43	
(1) Dont : profit (pertes) de change	256	-118	
(2) Dont : profit (pertes) de change	0	0	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

3- ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Notes
Résultat de l'ensemble consolidé (A)	-7 226	8 347	
Variation des écarts de conversion	-47	-34	
Variation de la juste valeur des actifs comptabiisés à la juse valeur par OCI	0	-1 151	
Autres éléments du résultat global (B)	-47	-1 184	
Résultat global de l'ensemble consolidé (A) + (B)	**-7 274**	**7 163**	
Attribuable à:			
. Actionnaires d'EEM	-7 240	6 953	
. Participations ne donnant pas le contrôle	-34	210	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

4- TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en K euros)	31/12/2024	31/12/2023	Notes
Résultat net de l'ensemble consolidé	-7 226	8 347	
Dotations (reprises) nettes d'amortissements et provisions	5 733	-3 015	
Variation instruments financiers	0	0	
Coût de financement	0	37	66
Produits financiers	-338	-97	66
Impôt sur les sociétés	-1 326	1 519	
(Plus-values), moins-values de cession et de dilution	-434	-9 006	
Capacité d'autofinancement avant intérêts et impôts	**-3 592**	**-2 215**	
Variation des clients	133	-1	
Variation des fournisseurs	46	-148	
Variation des autres actifs et passifs courants	-116	-463	
Intérêts reçus	332	46	0
Impôt sur le résultat (payé) remboursé	-936	0	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE OPERATIONNELLE	**-4 133**	**-2 781**	
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-75	-7	34
Acquisitions d'immeubles de placement	0	-20	35
Acquisitions d'actifs financiers non courants	-28	35	37
Cessions d'immeubles de placement	3 495	10 141	0
Cessions d'actifs financiers non courants	16	9 798	37
Incidence des variations de périmètre	0	-1 021	
Variation des autres actifs et passifs non courants	0	0	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE D'INVESTISSEMENT	**3 408**	**18 927**	
Souscriptions de dettes financières	0	6	
Remboursement de dettes financières	-31	-4 144	
Intérêts payés	0	-11	66
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE DE FINANCEMENT	**-31**	**-4 149**	
IMPACT DES DIFFERENCES DE CHANGE	**-131**	**166**	
VARIATION DE TRESORERIE	**-887**	**12 162**	
TRESORERIE NETTE			
à l'ouverture	12 581	419	
à la clôture	11 695	12 581	
Dont :			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 695	12 582	
Découverts bancaires	0	-1	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés.

5- VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves	Résultat part du Groupe	Réserve de conversion	Capitaux propres part du Groupe	participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres consolidés
Au 31/12/2022	14 235	5 107	-5 623	-2 316	-194	11 207	452	11 659
Résultat Global								
Résultat consolidé de l'exercice				8 134		8 134	213	8 347
Autres éléments du résultat global			-1 151		-31	-1 182	-3	-1 184
Sous Total	0	0	-1 151	8 134	-31	6 953	210	7 163
Affectation du résultat			-2 316	2 316		0		0
Divers			-52			-52	-7	-59
Au 31/12/2023	14 235	5 107	-9 142	8 134	-225	18 108	655	18 763
Au 31/12/2023	14 235	5 107	-9 142	8 134	-225	18 108	655	18 763
Résultat Global								
Résultat consolidé de l'exercice				-7 182		-7 182	-44	-7 226
Autres éléments du résultat global			0		-57	-57	10	-47
Sous Total	0	0	0	-7 182	-57	-7 240	-34	-7 274
variation du capital	111		-111			0	-425	-425
Affectation du résultat			8 134	-8 134		0		0
Divers						0		0
Au 31/12/2024	14 346	5 107	-1 119	-7 182	-282	10 868	196	11 064

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

6- ANNEXE

A. Périmètre de consolidation

Sociétés	Siège	Siren	31/12/2024	31/12/2023
			Pourcentage d'intérêt du Groupe	
EEM	Paris	602 036 782		
Secteur hôtelier :				
Victoria Angkor Co. Ltd	Cambodge		100,00%	100,00%
Angkor Real Estate	Cambodge		49,00%	49,00%
Lopan	Hong Kong		100,00%	100,00%
Secteur immobilier :				
Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses	Paris	308 410 547	96,66%	96,66%
Les Vergers	Paris	399 552 272	100,00%	100,00%
Snc Paris Croix des Petits-Champs	Paris	439 754 730	96,69%	96,69%
Grandidierite	Lisbonne, Portugal		96,66%	96,66%
Soumaya	Lima, Pérou		82,16%	82,16%

Toutes les sociétés susvisées sont consolidées par intégration globale, sauf VAE par mise en équivalence.

B. Faits caractéristiques de la période

a. Structure

Dans le cadre du plan de sauvegarde adopté par jugement du Tribunal de Commerce de Paris le 22 février 2022, le mandataire judiciaire conserve au 31 décembre 2024, 745 000 euros, afin de garantir le paiement des créances restant litigieuses et les honoraires de procédure.

A la suite d'une attribution de 44 300 actions à M. Nollet par prélèvement sur les réserves, le capital d'EEM a été augmenté de 110 750 euros.

b. Hôtellerie

La filiale reste sans activité en 2024.

Différents litiges restent pendants :

- Litiges ayant une actualité sur 2024

Le 27 mai 2024, messieurs Ader et Gauthier ont assigné VAK en réclamation de dividendes non versés (9 000 000 USD) pour la période allant de 2004 à 2017. Eu égard à l'absence de fondement de la prétention, aucune provision n'a été constituée au 31 décembre 2024.

Le 6 août 2024, monsieur San Kong Borom a réclamé à VAK 118 000 USD de salaires impayés. Les réunions de médiation ont échoué ce qui donne la possibilité au demandeur d'une action judiciaire. Eu égard au fait que le demandeur ne faisait pas partie des salariés, aucune provision n'a été constituée au 31 décembre 2024.

- Autres litiges se poursuivant

La filiale VAK, du chef de sa propre filiale la société LOPAN, fait l'objet d'une contestation judiciaire devant le tribunal de Siem Reap, introduite sans droits, en 2021, par Monsieur Pierre Ader, visant à résilier le bail pour l'usage du terrain de l'hôtel entre la société VAE, propriétaire du sol, et la société VAK. EEM a pu intervenir pour la défense de ses intérêts. Le 21 septembre 2023, le Tribunal de Siem

Reap a rejeté les demandes de Monsieur Pierre Ader qui a porté l'affaire en appel le 7 mai 2024. Ce dernier reste en cours.

VAK fait l'objet d'une action en remboursement de compte courant pour 2 370 000 USD intentée par Messieurs Pierre Ader et Bernard Gauthier devant le Tribunal de Siem Reap. Le 8 novembre 2023, un jugement par défaut a été rendu rejetant les demandes des précités. Ils ont formé opposition au jugement par défaut. Le jugement sur l'opposition du 2 mai 2024 maintient le jugement du 8 novembre. Messieurs Ader et Gautier ont fait appel. La Cour a rejeté l'appel le 23 octobre 2024 et maintenu le jugement du 2 mai 2024. VAK reste en attente d'un éventuel pourvoi devant la Cour Suprême.

Le Groupe doit poursuivre auprès des juridictions cambodgiennes la reprise de contrôle de l'actif foncier, filiale de VAK. En effet, celui-ci, structuré au travers d'une société foncière, dénommée Victoria Angkor Estate (VAE) dont le capital est détenu à 49% par VAK et 51% par deux porteuses de parts locales, est gravement mis en péril par des tentatives de cessions d'actions, menées par ces dernières, au mépris des dispositions statutaires. Les Conseils locaux, mandatés par EEM, ont franchi une première étape par l'obtention d'une décision de justice de nature à protéger ses droits.

Par un arrêt du 12 avril 2022, la Cour Suprême du Cambodge a reconnu sur la base du libellé des statuts de VAE, la qualité d'actionnaires aux deux porteuses de parts locales, tout en déboutant Pierre Ader de ses prétentions. La Société a déposé auprès de la Cour Suprême du Cambodge une demande de révision de cet arrêt et reste en attente d'une décision.

VAK a introduit le 14 juin 2023 une action au fond concernant la société VAE aux fins de révocation des mandats de Monsieur Pierre Ader comme représentant personne physique de l'actionnaire personne morale VAK dans la société VAE et comme administrateur de VAE devant le Tribunal de Siem Reap. A la suite du jugement de première instance du 22 décembre 2023 donnant droit au demandeur, Monsieur Pierre Ader a porté l'affaire en appel. Le 23 octobre 2024, la Cour a rejeté l'appel et maintenu en l'état le jugement du 22 décembre 2023. VAK reste en attente d'un éventuel pourvoi devant la Cour Suprême.

Concernant les taxes, un montant de 3 581 000 USD reste à ce jour, en suspens, dans les bases de données du département des taxes. Compte tenu des demandes de révision en cours et d'une amnistie fiscale accordée au secteur du tourisme, en particulier, à Siem Reap, il a été annoncé à la société que cette dette avait été annulée. La société reste en attente de la notification officielle pour reprendre la provision constituée de 3 581 000 USD.

Enfin, par arrêt du 9 juin 2022, le Tribunal de Commerce de Paris a condamné Monsieur François Gontier à une nouvelle astreinte, arrêtée au 20 février 2022, de 7 100 000 euros. Par prudence aucun profit n'a été constaté dans les comptes au 31 décembre 2024.

Les principaux actifs de VAK et de sa filiale à 100% Lopan sont :

- Un bail emphytéotique de 70 ans à échéance du 22 août 2066,
- Des constructions sises sur le terrain objet du bail.

L'actif de VAE est un terrain donné à bail à VAK.

Concernant la valorisation des actifs cambodgiens, de nouvelles expertises immobilières ont été réalisées par deux tiers indépendants en décembre 2024. Une nouvelle donnée, le loyer annuel du terrain nu, a été communiquée. L'an dernier ce loyer avait été estimé en fonction de la valeur de l'ensemble immobilier et du taux d'actualisation (Cf. infra).

Les valeurs retenues au 31 décembre 2024 se réfèrent à ces expertises, soit :

- Terrain : 14 581 000 USD (14 000 000 USD au 31 décembre 2023)

- Constructions : 3 272 000 USD (3 448 000 USD au 31 décembre 2023)
- Loyer annuel de marché : 265 000 USD (1 325 000 USD au 31 décembre 2023)

Ce loyer de marché avait fait l'objet au 31 décembre 2023 d'une estimation à partir de la valeur du terrain et de construction et d'un taux actualisation ayant pour but de refléter les conditions de marché. Les analyses conduites par le management avaient abouti à une valeur de loyer de marché de 1 325 000 USD. Ce loyer avait servi à estimer la valeur du droit au bail porté par VAK par comparaison avec le loyer contractuel, par actualisation du différentiel de loyer et intégrant une décote de liquidité. Cette baisse de la valeur du loyer de marché désormais connue complétée des éléments nouveaux suivants :

- de la réestimation du montant des travaux à réaliser pour rénover 2/3 des chambres, montant qui passe de 3 à 8 MUSD hors parties communes,
- de la persistance des litiges relatifs à la gouvernance,
- de l'absence d'ouverture prévue de l'hôtel,

ont conduit à réestimer de façon raisonnable et prudente la valeur du droit au bail. Il en est ressorti que ce droit de valeur brute de 11 183 000 USD devait être déprécié de 5 323 000 USD au 31 décembre 2024. La diminution de la plus-value latente a entrainé une diminution du passif d'impôt latent de 1 065 000 USD.

Côté VAE, il a été considéré que compte tenu des litiges en cours rendant la cession du terrain ou des titres difficiles, le terrain ne pouvait pas être valorisé chez VAE. En conséquence une valeur négative de 403 000 USD a été retenue pour VAE. Cela est à mettre en regard avec la créance de VAK sur VAE de 809 000 USD et de la valeur actualisée du passif locatif envers VAE de 318 000 USD. De la sorte, l'actif du groupe sur VAE est une valeur prudente de 88 000 USD.

Ainsi, l'essentiel de la valeur des actifs cambodgiens au 31 décembre 2024 est dans les constructions (3 272 000 USD) et le droit au bail (5 556 000 USD de valeur nette d'amortissements et de dépréciation), un passif d'impôt différé de 1 509 000 USD existant par ailleurs, soit un net d'impôt de 7 320 000 USD.

c. Immobilier

c.1 Sofilot

La société Sofilot a été mise en liquidation judiciaire le 2 novembre 2022. La créance de 1 037 000 euros au 31 décembre 2024 (idem au 31 décembre 2023) détenue sur cette société (nominal et intérêts) est entièrement dépréciée depuis le 31 décembre 2017.

c.2 SAIPPPPP - investissement à Lima, Pérou

SAIP détient 100% de la société Grandidierite de droit portugais qui détient 85% des titres de la société Soumaya.

Soumaya a cédé début décembre 2024 pour 3 495 000 euros le bien immobilier qu'elle détenait à Lima (Pérou). Compte tenu des amortissements déjà pratiqués, il s'en est suivi une plus-value de 9 000 euros.

c.3 Les Vergers

Val Thaurin :

La société détient un prêt envers la SCCV du Hameau du Val Thaurin dont le reste à rembourser s'élève à 595 000 euros en capital et à 1 340 000 euros pour les intérêts (idem 31 décembre 2023). De multiples procédures judiciaires ont été engagées pour recouvrer cette somme. Celles-ci sont toujours pendantes.

Depuis le 5 juillet 2023, la SCCV a été placée en liquidation judiciaire. Compte tenu des incertitudes et de la contestation de la créance, le prêt est entièrement déprécié (idem 31 décembre 2023).

Autres opérations :

La société Les Vergers détient enfin deux créances dans le cadre de l'opération immobilière de la SCI Passages 99 :

- une somme de 135 000 euros sur la société Foch Investissements. Cette créance fait suite à une nouvelle analyse des différents protocoles ayant été signés dans le cadre de l'opération mentionnée supra, certains annulant les précédents et faisant apparaître un trop versé lequel a bénéficié in fine à la société Foch Investissements. Par prudence, cette créance a été dépréciée dès sa constatation au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

- une somme de 200 000 euros qui était réputée avoir été versée par le détenteur de cette créance à l'ancien locataire à titre d'indemnité de rupture de bail. Il s'avère que cette somme qui avait été versée à la société FOCH Investissements, laquelle devait la reverser, l'a en réalité conservée. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31 décembre 2014.

- l'ancien locataire a agi en justice pour obtenir le versement de ces 200 000 euros. Un protocole qui ramène le dû à 40 000 euros a été signé en 2024. Il a été homologué par le Tribunal de commerce de Nanterre, la société tierce étant en procédure judiciaire. En 2024, la somme a été versée et la provision antérieurement constituée de 56 000 euros, qui couvrait en sus les frais de procédure, reprise.

c.4 CPC

Au 31 décembre 2024, la Société reste propriétaire d'un seul lot de 155 m2, inoccupé. Le bail avec l'ancien locataire a été résilié au cours de l'exercice. Une indemnité d'éviction à verser est provisionnée au 31 décembre 2024 pour 100 000 euros.

d. Evolution de la trésorerie

La capacité d'autofinancement 2024 avant intérêts et impôts est négative de 3 529 000 euros (-2 215 euros en 2023). Cela est compensé en 2024 par la cession de l'actif péruvien qui génère une trésorerie de 3 495 000 euros. Compte tenu des autres éléments dont les principaux sont l'impôt payé en 2024 de 936 000 euros et les intérêts reçus de 332 000 euros, la trésorerie du groupe diminue de 887 000 euros passant de 12 581 000 euros au 31 décembre 2023 à 11.695 au 31 décembre 2024.

En 2023, la trésorerie était passée de 419 000 euros au 31 décembre 2022 à 12.851 au 31 décembre 2023, soit une augmentation de 12 162 000 euros. Cette variation positive était liée à deux cessions d'actifs :

- celle de la participation dans Gascogne pour 9 795 000 euros
- celle de 80% de l'immeuble sis à Paris au 38, rue croix des petits champs pour 10 141 000 euros

qui étaient à mettre en regard de l'impact négatif liés au rachat du crédit-bail (- 4 144 000 euros) et à la variation de périmètre (-1 021 000 euros).

C. Evénements postérieurs

Le 11 avril 2025, le procureur de Lima a décidé de ne pas poursuivre l'enquête préliminaire relative au blanchiment d'argent. Cette décision est susceptible d'appel et n'est donc pas définitive.

Un protocole fixant l'indemnité d'éviction à 100 000 euros à verser à l'ancien locataire a été signé par la SNC Paris Croix des Petits Champs le 12 mars 2025.

D. Principes comptables et méthodes d'évaluation

Principes généraux

1) Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2024 sont établis en conformité avec les normes comptables internationales (IAS/IFRS) adoptées dans l'Union européenne et applicables au 31 décembre 2024, date de clôture de ces comptes.

2) Déclaration de conformité

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2024. L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/info/index_fr.

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations, d'application obligatoire pour le Groupe au 1er janvier 2024 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
Amendements à IAS 7 et IFRS 7	Accords de financement de fournisseurs	Adoptés UE	01/01/2024
Amendements à IAS 1 "Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants et passifs non courants assortis de clauses restrictives"	Amendements à IAS 1 "Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants et passifs non courants assortis de clauses restrictives"	Adoptés UE	01/01/2024
Amendements à IFRS 16	Passif locatif découlant d'une cession-bail	Adoptés UE	01/01/2024

L'application de ces nouvelles normes et interprétations n'a pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2024.

Ces principes appliqués par EEM au 31 décembre 2024 ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB ; en effet, l'application des amendements et interprétations dont la mise en œuvre est obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024 dans le référentiel publié par l'IASB mais non encore obligatoire dans le référentiel tel qu'endossé par l'Union européenne serait sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

Enfin, le Groupe n'a pas appliqué les normes et interprétations suivantes, qui n'ont pas été endossées par l'Union européenne au 31 décembre 2024 ou dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2024 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
IFRS 14	Comptes de report réglementaires	Non adoptés UE	01/01/2016
IFRS 18	Présentation des états financiers et informations à fournir	Non adoptés UE	01/01/2027
IFRS 19	Filiales sans responsabilité publique - Informations à fournir	Non adoptés UE	01/01/2027
Amendements à IAS 28 et IFRS 10	Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise	Non adoptés UE	indéterminé
Amendements à IAS 21	Absence de convertibilité	Non adoptés UE	01/01/2025

Le processus de détermination par EEM des impacts potentiels sur les comptes consolidés du Groupe est en cours. Le Groupe n'anticipe pas, à ce stade de l'analyse, d'impact significatif sur ses comptes consolidés compte tenu des incertitudes pesant sur le processus d'adoption en Europe.

3) Bases d'évaluation

Les états financiers sont établis selon la convention du coût historique et ont été établis en appliquant le principe de la continuité d'exploitation.

Méthodes de consolidation

4) Périmètre de consolidation

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce le contrôle (filiales) sont consolidées par intégration globale.

La mise en équivalence s'applique à toutes les entreprises associées dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable.

Toutes les transactions internes sont éliminées en consolidation.

5) Regroupements d'entreprises

Les regroupements sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Ainsi, lors de la première consolidation d'une entreprise contrôlée exclusivement, les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur conformément aux prescriptions des normes IFRS.

L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition et la quote-part des actifs nets évalués à leur juste valeur, est comptabilisé en écart d'acquisition.

6) Conversion des comptes exprimés en devises

Les bilans des sociétés dont la monnaie fonctionnelle n'est pas l'Euro sont convertis en Euro au taux de change de clôture et leurs comptes de résultat et flux de trésorerie au taux de change moyen de l'exercice. La différence de conversion en résultant est inscrite dans les capitaux propres au poste "Ecart de conversion".

Les écarts d'acquisition et ajustements de juste valeur provenant de l'acquisition d'une entité étrangère sont considérés comme des actifs et passifs de l'entité étrangère. Ils sont donc exprimés, lorsqu'ils sont significatifs, dans la devise fonctionnelle de l'entité et sont convertis au taux de clôture.

7) Conversion des transactions libellées en devises

Les transactions libellées en devises sont converties au taux de change en vigueur au moment de la transaction. En fin d'exercice, les actifs et passifs monétaires libellés en devises sont convertis au taux de change de clôture. Les écarts de conversion en résultant sont inscrits en compte de résultat (en autres produits et charges financiers).

Règles et méthodes d'évaluation

8) Recours à des estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan ou du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses et estimations.

Il s'agit principalement dans le cas du Groupe :

- de l'estimation des litiges et de la valeur recouvrable de certaines créances,

- des valeurs retenues dans le cadre des tests de dépréciation,
- de la juste valeur des actifs,

Ces hypothèses, estimations ou appréciations établies sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, peuvent se révéler, dans le futur, différentes de la réalité.

Les actifs d'impôts différés concernent essentiellement les sociétés françaises. Ils ont été comparés aux plus-values latentes du Groupe imposables à ce jour et aux charges de structure. Aucun actif d'impôt n'a été constaté au 31 décembre 2024.

Concernant les Sociétés péruviennes et cambodgiennes, les analyses ne permettent pas à ce jour de constater un actif d'impôt.

9) Tests de dépréciation

Les tests de dépréciation consistent à comparer la valeur nette comptable des UGT, y compris les écarts d'acquisition (goodwill), et la valeur recouvrable de chaque Unité Génératrice de Trésorerie.

Pour l'appréciation de la valeur des actifs à la clôture, le Groupe a examiné les secteurs immobilier et hôtelier.

Le bien immobilier parisien a été valorisé en septembre 2021 par un expert indépendant ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de ce type d'immeuble. Cette valeur a été confortée par la vente réalisée en 2023 à une valeur un peu supérieure à la valeur estimée et portant sur environ 80 % des surfaces d'origine.

L'actif hôtelier a été valorisé en son ensemble (foncier et bâti) en décembre 2024 par des experts indépendants ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de ce type de bien. Comme indiqué supra, de ces valeurs a été déterminée celle du droit au bail détenu par VAK.

10) Ecarts d'acquisition – Goodwill

Le goodwill correspond à l'écart constaté à la date d'entrée d'une société dans le périmètre de consolidation, entre, d'une part, le coût d'acquisition des titres de celle-ci et, d'autre part, la part du Groupe dans la juste valeur, aux dates d'acquisition, des actifs, passifs majorés le cas échéant de certains passifs éventuels relatifs à la société.

Les goodwill relatifs aux sociétés contrôlées sont enregistrés à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique écarts d'acquisition. Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet d'un test de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaît un indice de perte de valeur. Lorsqu'une perte de valeur est constatée, l'écart entre la valeur comptable de l'actif et sa valeur recouvrable est comptabilisé dans l'exercice en charge opérationnelle. Cette perte est non réversible.

Les écarts d'acquisition négatifs (badwill) sont comptabilisés directement en résultat l'année de l'acquisition.

11) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles significatives au 31 décembre 2024 représentent :

- des logiciels amortis sur une durée de 1 à 5 ans
- les droits d'utilisation des terrains lesquels sont amortis linéairement sur la durée du bail (43 ans).

12) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût historique d'acquisition pour le Groupe diminué des amortissements cumulés et des pertes de valeurs constatées.

Les différentes composantes d'une immobilisation corporelle sont comptabilisées séparément lorsque leur durée de vie estimée et donc leur durée d'amortissement sont significativement différentes.

Les amortissements sont généralement pratiqués en fonction des durées normales d'utilisation suivantes :

- Constructions 20 à 50 ans,
- Ouvrages d'infrastructure 8 à 10 ans,
- Installations techniques 3 à 10 ans,
- Agencements et installations 4 à 10 ans,
- Matériel de transport 3 à 8 ans,
- Matériel de bureau et informatique 2 à 5 ans,
- Mobilier de bureau 3 à 10 ans.

Le mode d'amortissement utilisé par le Groupe est généralement le mode linéaire.
Il n'est pas tenu compte de la valeur résiduelle dans le montant amortissable.

13) Droits d'utilisation

Conformément à la norme IFRS16, ces droits sont constatés au début de la période de location pour celles qui sont significatives et qui excédent une année. Ils sont amortis sur la durée du bail ou à la date probable d'arrêt de celui-ci si cette option est prévue au contrat. Le mode d'amortissement utilisé par le Groupe est généralement le mode linéaire.

14) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus par le Groupe pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

Échappent à cette définition les immeubles destinés à être vendus dans le cadre de l'activité ordinaire (marchands de biens). Dans ce cas, ils sont classés en stocks.

Les immeubles de placement sont enregistrés pour leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles comptabilisations de perte de valeur.

La durée normale d'utilisation s'établit, suivant la nature de l'immeuble, entre 40 ans et 50 ans, période sur laquelle l'immeuble est amorti linéairement.

Ces immeubles ne sont pas comptabilisés à la juste valeur.

15) Titres mis en équivalence

Les participations dans des entreprises associées sont initialement comptabilisées au coût et leur valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise détenue après la date d'acquisition. La quote-part du Groupe dans le résultat de l'entreprise détenue est comptabilisée sous la rubrique « Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence » du compte de résultat. Les distributions reçues de l'entreprise détenue réduisent la valeur comptable de la participation. Des ajustements de la valeur comptable peuvent également être nécessaires dans le cas de modifications de la valeur de la participation du Groupe dans l'entreprise détenue dues à des variations des capitaux propres de l'entité détenue qui n'ont pas été comptabilisées

dans son résultat. De telles modifications sont notamment celles qui résultent de la réévaluation des immobilisations corporelles et des écarts de conversion. La quote-part de l'investisseur dans ces changements est comptabilisée directement dans les capitaux propres de l'investisseur.

A la fin de chaque exercice, la Société détermine si la participation doit faire l'objet d'un impairment, au-delà des pertes déjà inscrites en résultat des sociétés mises en équivalence.

16) Autres actifs et passifs financiers

Les autres actifs financiers comprennent :

- des actifs financiers détenus pour encaisser des flux de trésorerie contractuels évalués au coût amorti conformément à la norme IFRS 9 (au cas particulier certains prêts et créances)
- des actifs financiers autres évalués à la juste valeur par résultat conformément à la norme IFRS 9 (au cas particulier certains prêts et créances)

Les autres actifs financiers ont été classés en courant lorsque leur réalisation doit intervenir dans les 12 mois. A défaut, ils sont classés en courant.

Les passifs financiers incluent en particulier les instruments financiers dont :

- la valeur des options émises en faveur de tiers relatives à des cessions de titres,
- les swaps de taux.

17) Stocks et en-cours

Néant.

18) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie figurant dans le bilan consolidé comprend les disponibilités ainsi que les valeurs mobilières de placement et les placements à court terme, liquides et facilement convertibles en un montant déterminable de liquidité.

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées et comptabilisées à leur juste valeur. Aucun placement n'est analysé comme étant détenu jusqu'à l'échéance. Ils sont considérés comme détenus à des fins de transaction et les variations de juste valeur sont comptabilisées systématiquement en résultat.

Les placements dans les actions cotées, les placements à plus de trois mois sans possibilité de sortie anticipée ainsi que les comptes bancaires faisant l'objet de restrictions (comptes bloqués) autres que celles liées à des réglementations propres à certains pays ou secteurs d'activités (contrôle des changes, etc.) sont exclus de la trésorerie.

La trésorerie et équivalents de trésorerie figurant à l'actif du bilan correspondent à la trésorerie telle que définie ci-dessus. La trésorerie et les équivalents de trésorerie n'y correspondant pas sont classés sous la rubrique « Autres actifs courants ». Le Groupe n'en détient pas à la clôture de l'exercice.

Les découverts bancaires sont inclus dans la trésorerie du tableau des flux de trésorerie. Ils figurent dans les passifs courants sous la rubrique « Emprunts auprès des établissements de crédit ».

19) Titres d'autocontrôle

Les titres d'autocontrôle sont enregistrés pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Les résultats de cession de ces titres sont imputés directement dans les capitaux propres, pour leur montant net d'impôt, et ne contribuent pas au résultat de l'exercice.

La société ne dispose pas au 31 décembre 2024 de titres d'autocontrôle.

20) Provisions pour pensions, indemnités de fin de carrière et autres avantages du personnel

En accord avec les lois et pratiques de chaque pays dans lequel il est implanté, le Groupe participe à des régimes de retraites et d'indemnités de départs.

Pour les régimes à prestations définies, les provisions sont déterminées de la façon suivante : la méthode actuarielle utilisée est la méthode dite des unités de crédits projetés qui stipule que chaque période de service donne lieu à constatation d'une unité de droit à prestation et évalue séparément chacune de ces unités pour obtenir l'obligation finale. Ces calculs intègrent des hypothèses de mortalité, de rotation du personnel et de projection des salaires futurs. L'ensemble des écarts actuariels générés est immédiatement comptabilisé en résultat.

21) Autres provisions

Les autres provisions sont principalement relatives aux éléments suivants :

- litiges,
- engagements de versement de rentes pris antérieurement par la Société,
- risques sur contrôles fiscaux.

22) Impôts différés

Des impôts différés sont calculés sur toutes les différences temporelles entre la base imposable et la valeur en consolidation des actifs et passifs. La règle du report variable est appliquée et les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans les capitaux propres ou le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est décidé.

Des actifs d'impôts différés sont inscrits au bilan dans la mesure où il est probable qu'ils soient récupérés au cours des années ultérieures. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les passifs d'impôts différés ne sont constatés que s'ils sont supérieurs aux actifs d'impôts comptabilisés.

23) Actifs et passifs courants et non courants

Un actif est classé en tant qu'actif courant lorsque le Groupe s'attend à pouvoir le réaliser, le vendre ou le consommer dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture ou lorsqu'il est détenu essentiellement aux fins d'être négocié.

Un passif est classé en tant que passif courant lorsque le Groupe s'attend à le régler au cours de son cycle d'exploitation normal ou dans les douze mois suivant la clôture ou lorsqu'il est détenu essentiellement aux fins d'être négocié.

Tous les autres actifs et passifs sont classés en non courants.

24) Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Les actifs nets du Groupe cédés, destinés à être cédés ou les actifs corporels détenus en vue de la vente, comme définis par l'IFRS 5, sont comptabilisés en actifs destinés à la vente et dettes des activités abandonnées sans possibilité de compensation entre les actifs et les passifs concernés.

Dès lors qu'ils sont classés dans cette catégorie, les actifs non courants et groupes d'actifs et de passifs sont évalués au plus bas de leur valeur comptable et de leur juste valeur minorée des coûts de vente. Les actifs concernés cessent d'être amortis. En cas de perte de valeur constatée sur un actif ou un groupe d'actifs et de passifs, une dépréciation est constatée en résultat.

En outre, lorsqu'un groupe d'actifs et de passifs destiné à la vente constitue un ensemble homogène de métiers, il est qualifié d'activité abandonnée. Les activités abandonnées incluent à la fois les activités destinées à être cédées, les activités arrêtées, ainsi que les filiales acquises exclusivement dans une perspective de revente.

L'ensemble des pertes et profits relatifs à ces opérations est présenté séparément au compte de résultat, sur la ligne « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », qui inclut les résultats nets après impôt de l'activité, le résultat net après impôt lié à son évaluation à la valeur de marché minorée des coûts de vente, et le résultat net après impôt de la cession de l'activité.

25) Produit des activités ordinaires

Les revenus sont constitués essentiellement par :

- des ventes d'immeubles,
- des services divers,
- des revenus locatifs.

Le chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir.

Un produit est comptabilisé en chiffre d'affaires lorsque l'entreprise a transféré à l'acheteur les risques et avantages importants inhérents à la propriété des biens. En général, le chiffre d'affaires relatif à la vente de biens est comptabilisé lorsqu'il existe un accord formel avec le client, que la livraison est intervenue, que le montant du revenu peut être mesuré de façon fiable et qu'il est probable que les avantages économiques associés à cette transaction reviendront au Groupe.

Pour les transactions ne comprenant que des services ou des prestations de Conseils, le chiffre d'affaires n'est comptabilisé que lorsque les services sont rendus.

Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

26) Résultat opérationnel courant

La notion de résultat opérationnel s'apprécie avant les produits et charges opérationnels non courants (cf. infra), les produits et charges financiers, le coût de financement, les charges d'impôt sur les bénéfices, la quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence et le résultat net des activités abandonnées.

27) Charges ou produits opérationnels non courants

La notion de charges ou produits opérationnels non courants recouvre notamment :

- les résultats de cessions d'actifs financiers, incorporels ou corporels,
- les plus et moins-values de dilution,
- les dépréciations sur les sociétés mises en équivalence.

28) Produits financiers

Les produits d'intérêts sont enregistrés prorata temporis selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dividendes reçus sont comptabilisés dès lors que le droit à recevoir des dividendes est avéré.

29) Coût de financement

Le coût de financement inclut les charges et produits d'intérêts sur la dette nette consolidée, constituée des dettes auprès des établissements de crédit et de la trésorerie totale (trésorerie, équivalents de trésorerie et valeurs mobilières de placement).

30) Autres produits et charges financiers

Ils incluent notamment :

- les pertes et gains de change.
- Les charges et produits financiers liés aux instruments financiers

31) Résultat par action

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, diminué des titres auto-détenus. Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise, tels que les obligations convertibles en actions ou les options de souscription et d'achat d'actions.

Compléments d'information sur le bilan et le compte de résultat

Les informations sont données, sauf indication contraire, en milliers d'euros.

32) Écarts d'acquisition – Goodwill

	31/12/2024	31/12/2023
Valeur d'acquisition à l'ouverture	133	0
Variation de périmètre	0	138
Ecarts de conversion	9	-5
Valeur d'acquisition à la clôture	142	133
Pertes de valeur à l'ouverture	-133	0
Pertes de valeur sur goodwill	0	-135
Ecarts de conversion	-9	2
Pertes de valeur à la clôture	-142	-133
Valeur nette	0	0

33) Immobilisations incorporelles

	31/12/2024	31/12/2023
Valeur brute à l'ouverture	176	1
Acquisitions	0	0
Variation de périmètre	0	183
Mise au rebut	0	-1
Ecarts de conversion	11	-7
Valeur brute à la clôture	187	176
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	172	1
Dotation de l'exercice	2	0
Variation de périmètre	0	178
Mise au rebut	0	-1
Ecarts de conversion	11	-7
Amortissements et pertes de valeur à la clôture	185	172
Valeur nette	2	4
Hôtellerie	2	4
Structure	0	0

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2023	Augmentation	Ecarts de conversion	31/12/2024
Marques et autres droits	0			0
Logiciels	87		6	93
Divers	89		6	94
Valeur brute	176	0	11	187
Marques et autres droits	0			0
Logiciels	87		6	93
Divers	85	2	5	92
Amortissements et pertes de valeur	172	2	11	185
Valeur nette	4	-2	0	2

34) Immobilisations corporelle :

	31/12/2024	31/12/2023
Valeur brute à l'ouverture	3 365	94
Acquisitions	75	7
Diminutions	-6	-11
Transferts	35	-71
Variation de périmètre	0	3 482
Ecarts de conversion	216	-136
Valeur brute à la clôture	3 685	3 365
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	29	58
Dotation de l'exercice	450	24
Reprise de l'exercice	-6	-2
Transferts	21	-51
Variation de périmètre	0	0
Ecarts de conversion	20	0
Amortissements et pertes de valeur à la clôture	514	29
Valeur nette	3 171	3 336
Dont :		
Immobilier	12	0
Hôtellerie	3 153	3 329
Structure	6	7
	3 171	3 336

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2023	Transfert	Augmentation	Diminution	Ecarts de conversion	31/12/2024
Terrains	0					0
Constructions	3 121	239	67		201	3 629
Installations techniques	0	22				22
Autres immobilisations corporelles	16	14	7	-6		32
Immobilisations en cours	228	-240			14	3
Valeur brute	3 365	35	75	-6	216	3 685
Terrains	0					0
Constructions	20		440		20	479
Installations techniques	0	8	2		0	10
Autres immobilisations corporelles	9	14	8	-6	0	25
Amortissements & pertes de valeur	29	21	450	-6	20	514
Valeur nette	3 336	14	-376	0	196	3 171

35) Immeubles de placement

	31/12/2024			31/12/2023		
	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL
Immeubles de placement, solde d'ouverture	202	3 484	3 686	240	3 652	3 892
Valeur brute	1 305	3 649	4 954	1 202	3 667	4 869
Cumul des amortissements	-1 103	-165	-1 268	-962	-14	-977
Cumul des pertes de valeur						
Cession		-3 486	-3 486			
Investissements			0	20		20
Correction amortissements antérieurs			0		-38	-38
Transferts en actifs détenus en vue de la vente			0	5		5
Transferts des immobilisations corporelles		-14	-14	20		20
Amortissements	-83	-52	-136	-83	-59	-142
Dépréciations		53	53		-53	-53
Ecarts de conversion		15	15		-17	-17
Immeubles de placement, solde de clôture	119	0	119	202	3 484	3 686
Valeur brute	1 305	0	1 305	1 305	3 649	4 954
Cumul des amortissements & dépréciations	-1 186	0	-1 186	-1 103	-165	-1 268
Cumul des pertes de valeur						
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au coût historique (1)	2 300			2 300	4 948	
Prix de cession		3 495				
Plus (moins-value) de cession		9				

(1) Selon valeur d'expertise de septembre 2021 pour Paris Croix des Petits Champs

Le lot restant du bien parisien a été valorisé selon les données de l'expertise de septembre 2021. Au 31/12/2024, il est inoccupé, congé ayant été donné au locataire en novembre 2024.

Le bien péruvien a été vendu en décembre 2024 pour 3 800 000 USD.

	31/12/2024			31/12/2023		
	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL	Paris Croix des Petits Champs	Soumaya	TOTAL
a) Produits et charges des immeubles de placement :						
Produits locatifs	68	106	175	69	138	207
Charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de la période	- 28	104	76	15	253	268
Charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs au cours de la période			-	43		43
b) Contrats de location simple :						
Montant des paiements minimaux futurs à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables			-			-
A moins d'un an			-	64	113	177
A plus d'un an mais moins de cinq ans			-	-	277	277
A plus de cinq ans						
c) Montants totaux des loyers conditionnels comptabilisés en résultat						

Les immeubles de placement sont des actifs sous-jacents à des contrats de location simple. Les produits locatifs n'incluent pas de loyers variables.

36) Droits d'utilisation

	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Ecarts de conversion	31/12/2024
Valeur brute	10 476		-69	664	11 071
Amortissements & pertes de valeur	39	5 160		217	5 417
Valeur nette	10 437	-5160	-69	447	5 655

Ils sont composés au 31 décembre 2024 de :

- la juste valeur du droit au bail (10 764 000 euros de valeur brute), amortie sur la durée résiduelle du bail ; et

- la valeur actualisée des redevances futures à payer dans le cadre du bail relatif au terrain (307 000 euros de valeur brute).

Les amortissements du droit au bail de l'exercice sont de 241 000 euros et les pertes de valeur de 4 919 000 euros. Ces dernières s'expliquent par une réestimation de la valeur du droit au bail (Cf. faits caractéristiques de la période. b).

37) Autres actifs non courants

- Financiers

	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances au coût amorti	31/12/2024	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	Prêts et créances au coût amorti	31/12/2023
Actifs financiers, solde d'ouverture	11	32	43	10 946	11	17	10 974
Valeur brute	11	32	43	6 646	802	17	7 464
Cumul des pertes de valeur	0	0	0	4 300	-791	0	3 509
Investissements		28	28			16	16
Cessions, remboursements		-16	-16	-9 795		0	-9 795
Transferts (vers) les actifs financiers courants			0			-1	-1
Variation de périmètre			0		-791		-791
Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur			0	-1 151	791		-360
Actifs financiers, solde de clôture	11	44	56	0	11	32	43
Valeur Brute	11	44	56	0	11	32	43
Cumul des pertes de valeur	0	0	0	0	0	0	0

Les mouvements 2024 sont relatifs à des dépôts de garantie.

Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeur brute	Juste valeur	Valeur brute	Juste valeur
Divers	11	11	11	11
	11	11	11	11

Prêts et créances au coût amorti

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeur brute	Valeur nette de dépréciation	Valeur brute	Valeur nette de dépréciation
Dépôts de garantie	25	25	32	32
	25	25	32	32

- Non financiers

Il s'agit d'une créance de report en arrière de déficits.

38) Impôts différés actifs

Ils correspondent à l'activation des pertes fiscales reportables d'EEM limitées aux seuls impôts différés passifs constatés sur les différences temporelles des sociétés mises en équivalence.

	31/12/2024	31/12/2023
Déficits fiscaux reportables de l'ensemble EEM intégré fiscalement	33 195	32 621
Déficit activé	0	0
Taux d'impôt différé	25,00%	25,00%
Impôt différé actif	0	0
Déficits fiscaux restant reportables pour l'ensemble EEM intégré fiscalement	33 195	32 621

Les reports déficitaires d'EEM et de ses filiales totalisent environ 40 000 euros au 31 décembre 2024.

39) Stocks et en-cours

Néant.

40) Clients

	31/12/2024	31/12/2023
Créances clients et comptes rattachés	97	224
A déduire : dépréciations	-59	-149
Valeur nette	38	75
Dont :		
Immobilier	28	47
Hôtellerie	10	9
Structure	0	19
	38	75

Les créances clients ne portent pas intérêt.

Les provisions pour dépréciation des créances clients ont évolué comme suit :

	Evolution des dépréciations					
	31/12/2023	Variation de périmètre	Dotations	Reprises utilisées	Ecart de change	31/12/2024
Immobilier	15		0		1	16
Hôtellerie	40	0			3	43
Strucure	94		0	-94	0	0
Total	149	0	0	-94	3	59

Les créances clients présentent une ancienneté comme suit :

	31/12/2024	factures à établir	Créance née au 4ème Trim 2024	Créance née au 3è Trim 2024	Créance née au 1er semestre 2024	créance antérieure au 01/01/2024
Immobilier	44		6	0	0	37
Hôtellerie	52					52
Strucure	0					0
Total	97	0	6	0	0	90

41) Actifs financiers courants

	31/12/2024	31/12/2023
Créances liées à des opérations immobilières (1)	2 971	2 971
Créances relatives à Victoria Angkor		
Autres créances diverses	1	1
Valeur brute	2 972	2 972
A déduire : dépréciations (2)	-2 971	-2 971
Valeur nette	1	1
(1) Opérations Sofilot	1 037	1 037
Prêt Val Thaurin	1 935	1 935
'(2) Opérations Sofilot	-1 037	-1 037
Créances sur Victoria Angkor		
Prêt Val Thaurin	-1 935	-1 935

42) Autres actifs courants

	31/12/2024	31/12/2023
Avances et acomptes versés	2	73
Créances sur l'Etat	232	366
Créances sur le personnel	19	19
Autres créances diverses (1)	2 523	2 440
Charges constatées d'avance	48	52
Valeur brute	2 824	2 950
A déduire : dépréciations (2)	-885	-852
Valeur nette	1 939	2 098
Dont :		
Immobilier	65	125
Hôtellerie	910	899
Structure	965	1 075
	1 939	2 098
(1) soit :		
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	336	336
Compte courant Victoria Angkor Estate	790	729
Créance F. Gontier	546	514
Trésorerie réservée au paiement du passif de sauvegarde et auxhonoraires de procédure	745	742
débiteurs divers	107	120
(2) soit :		
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	-336	-336
Créance F. Gontier	-546	-514
sur débiteurs divers	-3	-3

Les autres actifs courants ne portent pas intérêt. Les provisions ont évolué comme suit :

	Evolution des dépréciations		
	31/12/2023	Ecart de change	31/12/2024
Créances sur reliquat d'opérations immobilières (Foch)	336		336
Créance F. Gontier	514	33	546
débiteurs divers	3		3
Total	852	33	885

43) Actifs non courants et groupes d'actifs détenus en vue de la vente et passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente

Néant.

44) Capitaux propres

a) Capital

Le capital de la Société est composé de la façon suivante :

	Nombre d'actions	dont actions à droit de vote double (*)	Valeur nominale
au 31/12/24	5 738 299	1 017 608	2,5
au 31/12/23	5 693 999	1 203 063	2,5
au 31/12/22	5 693 999	2 379 143	2,5
au 31/12/21	5 693 999	2 346 089	2,5
au 31/12/20	5 693 999	2 345 874	2,5

(*) droit accordé aux actions détenues sous la forme nominative depuis plus de 2 ans

b) Actions EEM auto-détenues

Néant.

c) Autorisations accordées

Néant.

45) Emprunts auprès des établissements de crédit, endettement financier net et instruments financiers

L'endettement financier net tel que défini par le Groupe correspond aux montants figurant au passif du bilan sous les postes « Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit », courants comme non courants, diminués de la trésorerie et équivalents de trésorerie figurant à l'actif du bilan.

Endettement financier net			
		31/12/2024	31/12/2023
Emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans		0	0
Emprunts à plus de cinq ans		0	0
Intérêts courus sur emprunts			
Passifs financiers non courants	I	0	0
Emprunts à moins d'un an		0	0
Intérêts courus sur emprunts		0	0
Banques créditrices		0	1
Passifs financiers courants	II	0	1
Total Passifs financiers	III = I + II	0	1
dont Taux fixe		0	0
Taux variable		0	1
Comptes à terme		10 142	11 270
Disponibilités		1 553	1 312
Trésorerie et équivalents de trésorerie	IV	11 695	12 582
Endettement financier net	(III – IV)	-11 695	-12 581

46) Contrats de location

Les informations relatives aux biens donnés à bail figurent à la sous-section 35.

Les contrats de location des biens pris à bail sont de deux types :
- à court terme : non significatif
- à long terme : contrat de location à Victoria Angkor Estate du terrain utilisé par Victoria Angkor.

Contrat de 70 ans à échéance du 22 août 2066 dont les redevances sont progressives dans le temps par tranches de 10 années.

Les valeurs retenues pour le droit d'utilisation sont exposées note 36. Les passifs locatifs correspondent à la valeur actualisée des redevances futures à payer dans le cadre du bail sur le terrain.

47) Instruments financiers

Les instruments financiers dont dispose le Groupe sont les suivants :

	Montant		Analyse par catégorie d'instruments financiers					
	Valeur comptable	juste valeur	juste valeur par résultat	prêts et créances	Actifs financiers évalués au coût amorti	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net	Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	dettes au coût amorti
Au 31/12/2024								
Autres actifs financiers non courants (1)	56	56			44	11		
Clients	38	38		38				
Actifs financiers courants	1	1		1				
Autres actifs courants	2 141	2 141		2 141				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 695	11 695	11 695					
Total Actifs financiers	13 930	13 930	11 695	2 179	44	11	0	0
Passifs locatifs > 1 an	277	277						277
Passifs locatifs < 1 an	30	30						30
Emprunts et dettes financières diverses	4 049	4 049						4 049
Fournisseurs	978	978						978
Autres dettes courantes	824	824						824
Total Passifs financiers	6 157	6 157	0					6 157
Au 31/12/2023								
Autres actifs financiers non courants (1)	43	43			32	11		
Clients	75	75		75				
Actifs financiers courants	1	1		1				
Autres actifs courants	2 046	2 046		2 046				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 582	12 582	12 582					
Total Actifs financiers	14 747	14 747	12 582	2 121	32	11	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédit <1 an	1	1						1
Passifs locatifs > 1 an	327	327						327
Passifs locatifs < 1 an	29	29						29
Autres passifs non courants	0	0						0
Emprunts et dettes financières diverses	3 838	3 838						3 838
Fournisseurs	918	918						918
Autres dettes courantes	1 850	1 850						1 850
Total Passifs financiers	6 961	6 961	0					6 961

(1) Dont de niveau 1 au 31/12/2024 : néant (idem au 31/12/2023)

Les actifs financiers sont de niveau 2.

Les gains et pertes ventilés par catégorie d'instruments financiers sont les suivants :

Catégorie d'instruments financiers	Intérêts	Juste valeur	TOTAL
2024			
Juste valeur par résultat	338		338
Prêts et créances		256	256
Dettes au coût amorti			
Total gains et pertes financiers nets	338	256	594
2023			
Juste valeur par résultat	97		97
Prêts et créances		-131	-131
Dettes au coût amorti	-37		-37
Total gains et pertes financiers nets	60	-131	-71

Les évaluations de juste valeur sont classées selon 3 niveaux :

-Niveau 1 Instruments financiers cotés sur un marché actif ;

-Niveau 2 Instruments financiers dont la juste valeur repose sur une technique d'évaluation intégrant quasi-exclusivement des données observables, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix), et pour lesquelles l'impact de paramètres non observable est le cas échéant non significatif ;

-Niveau 3 Instruments financiers dont la juste valeur repose sur une technique d'évaluation intégrant pour une part significative des paramètres non observables.

Les justes valeurs sont déterminées ainsi :

- Actifs financiers courants et non courants hors prêts et créances : la juste valeur est déterminée par référence à leur cours coté sur un marché actif en date de clôture. S'il n'existe pas de marché actif et que la juste valeur ne peut être estimée de manière fiable au moyen de méthodes d'évaluation, ces titres sont évalués à leur cours d'acquisition, diminué de toute dépréciation cumulée. Au 31 décembre 2024, les actifs financiers non courants ne concernent que des montants peu significatifs.

- Les actifs courants n'incluent quasiment que des créances sur opérations immobilières.

- Emprunts : la juste valeur correspond à la valeur des flux de trésorerie futurs générés par le remboursement du principal et des dettes, actualisés aux taux d'intérêt du marché à la date de la clôture, ajustés des conditions bancaires usuelles du Groupe.

- Créances et dettes d'exploitation : la juste valeur correspond à la valeur comptable au bilan car l'actualisation des flux de trésorerie présente un impact non significatif compte tenu des délais de paiement et de règlement.

Les principaux risques financiers auxquels le Groupe est soumis sont les suivants :

*** Risque de crédit**

La valeur comptable des actifs financiers, qui représente l'exposition maximale au risque de crédit, est de 13.930 euros au 31 décembre 2024 contre 14.747 euros au 31 décembre 2023. Le détail par type de créance figure au tableau « instruments financiers ».

L'analyse de chaque risque est exposée dans la rubrique de bilan concernée.

*** Risque de liquidités**

Le financement du Groupe est assuré en 2024 par sa trésorerie disponible. Il n'y a pas d'emprunts. Le risque de liquidité est quasi nul au 31 décembre 2024.

*** Risque de taux**

EEM ne pratique plus d'opérations de couverture du risque de taux. L'exposition au risque de taux d'intérêt pour le Groupe provient essentiellement de son endettement financier. Il est quasi nul au 31 décembre 2024.

48) Autres passifs non courants

	31/12/2024	31/12/2023
Dépots de Garantie	0	0
	0	**0**

Les dépôts de garantie sont des sommes reçues des locataires au titre de l'activité immobilière du Groupe. La date de sortie des locataires étant aléatoire, les échéances de ces dépôts ne peuvent être précisées.

49) Provisions non courantes

Les provisions non courantes, non directement liées aux cycles d'exploitation, concernent les éléments suivants :

	31/12/2023	Augmen-tation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Transfert de courant	31/12/2024
Litiges actionnaires	145	0	-69	0	185	262
Avantages postérieurs à l'emploi	13	0	0	-2		11
Total	158	0	-69	-2	185	273

Avantages postérieurs à l'emploi :

Le Groupe a la majorité de ses effectifs situés en Asie pour lesquels il n'existe pas d'avantages postérieurs à l'emploi. En conséquence, les avantages postérieurs à l'emploi, couverts par des provisions, concernent les engagements en matière d'indemnités de fin de carrière (IFC) du personnel employé en France qui sont des indemnités forfaitaires calculées en fonction du nombre d'années de service du salarié et de son salaire annuel au moment de son départ à la retraite. Les provisions sont calculées sur la base des hypothèses suivantes :

	31/12/2024	31/12/2023
Age de la retraite	65 ans	65 ans
Turn-over moyen	0,00%	0,00%
Taux d'actualisation	2,23%	2,23%
Taux de revalorisation des salaires	1,00%	1,00%
Durée active résiduelle moyenne probable des employés	6 ans	7 ans

Les provisions pour indemnités de retraite s'analysent ainsi :

Montants reconnus au bilan

	31/12/2024	31/12/2023
Charges à payer (passif net au bilan)	11	13
Charges constatées d'avance (actif net au bilan)		
Montant net reconnu au bilan	11	13

Évolution des engagements au cours de l'exercice (passifs)

	31/12/2024	31/12/2023
Situation en début d'exercice	**13**	**17**
Coûts des services rendus	1	1
Ecarts actuariels	-2	5
Liquidation		-11
Mouvement de l'exercice	-2	-4
Situation en fin d'exercice	**11**	**13**

50) Impôt différé passif

	31/12/2024	31/12/2023
Victoria Angkor	7 260	12 123
Total des différences temporelles	7 260	12 123
Taux d'impôt différé	20%	20,00%
Impôt différé	1 452	2425

51) Emprunts et dettes financières diverses

	31/12/2024	31/12/2023
Dépôts	60	88
Autres emprunts	3 989	3 749
	4 049	3 838
Dont :		
Immobilier	19	50
Hôtellerie	4 029	3 788
Structure		
Total	4 049	3 838

52) Fournisseurs et comptes rattachés

	31/12/2024	31/12/2023
Immobilier	72	101
Hôtellerie	232	202
Structure	674	615
	978	**918**

53) Autres passifs non financiers courants

	31/12/2024	31/12/2023
Dettes sociales	103	351
Dettes fiscales	174	1 141
Avances et acomptes reçus	180	169
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Avances en comptes courants (1)	284	284
Créditeurs divers	83	106
Produits constatés d'avance (2)	39	57
	864	2 109
Dont :		
Immobilier	34	60
Hôtellerie	378	568
Structure	452	1 481
	864	2 109
Dont :		
(1) Foch investissements	53	53
Le Clezio Industries	26	26
Apports	200	200
Divers	5	5
(2) divers	39	
sur loyers		57

54) Provisions courantes

La variation des provisions courantes s'analyse ainsi :

	31/12/2023	Dotations	Reprises utilisées	reprises non utilisées	Transfert Non courant	Ecart de change	31/12/2024
Charges							
Charges sociales sur actions gratuites	185				-185		0
sur titres mis en équivalence	351	15		0		23	388
sur litige fiscal	3 101	143			0	203	3 447
sur litige commercial	60	100	-56	0			104
	3 697	258	-56	0	-185	226	3 939
Dont :							
Immobilier	59	100	0	0			159
Hôtellerie	3 451	158	-56		0	226	3 779
Structure	186		0		-185		1
	3 697	258	-56	0	-185	226	3 939

55) Taux des devises et exposition au risque de change

Les devises et les taux utilisés pour la conversion des états financiers des filiales consolidées sont les suivants :

Devises	Taux moyen 2024	Taux du 31.12.24	Taux moyen 2023	Taux du 31.12.23
PEN	4,0664	3,8930	4,0491	4,0830
USD	1,0821	1,0389	1,0856	1,1050
HKD	8,4430	8,0686	8,4766	8,6314

Les activités du Groupe à l'international sont réalisées essentiellement par des filiales qui opèrent au Pérou, au Cambodge et à Hong Kong. En conséquence, le Groupe est principalement exposé au risque de change sur le sol péruvien, sur le dollar américain et sur le dollar de Hong Kong par ses investissements dans ces devises.

Les principales expositions au risque de change sont les suivantes :

en K€	USD	PEN	HKD	31/12/2024
Actifs non courants	8 829	12	0	8 841
Stocks, créances, dettes, provisions	-4 854	28	-2	-4 826
Actifs et passifs à céder				0
Endettement financier net	-1 306	7	-123	-1 299
Position nette	2 668	47	-125	2 715

en K€	USD	PEN	HKD	31/12/2023
Actifs non courants	13 770	3 484	0	17 254
Stocks, créances, dettes, provisions	184	49	-4	232
Actifs et passifs à céder				0
Endettement financier net	-4 001	-8	-115	-4 009
Position nette	9 953	3 525	-119	13 478

Le Groupe n'applique pas de politique de gestion du risque de change.

Une variation du cours moyen du sol péruvien, du dollar américain ou du dollar de Hong Kong ou de leurs cours de clôture de 10% aurait eu pour conséquence une hausse (diminution) des capitaux propres et du résultat à hauteur des montants indiqués ci-dessous. Pour les besoins de cette analyse, toutes les autres variables et en particulier les taux d'intérêt, sont supposés rester constants.

	Compte de résultat		Capitaux propres	
	choc +10%	choc -10%	choc +10%	choc -10%
PEN				
Exercice 2024	18	-22	-249	304
Exercice 2023	16	-20	20	-24
USD				
Exercice 2024	492	-602	497	-607
Exercice 2023	55	-67	-15	18
HKD				
Exercice 2024	1	-1	15	-18
Exercice 2023	13	-16	13	-16

56) Dépréciation d'actifs nets des reprises

	31/12/2024	31/12/2023
Sur goodwill	0	-134
Sur immobilisations	-5 142	4
Sur actifs financiers	0	3 609
Sur créances clients	94	323
Dépréciation d'actifs nets des reprises	-5 049	3 802

57) Informations sectorielles

a) Analyse des résultats par activités

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	déc-23
Produit des activités ordinaires	215	0	338	552
Charges opérationnelles	-563	-443	1 098	91
Dont charges externes	-413	-242	-1 975	-2 630
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-258	-195	3 995	3 542
Résultat opérationnel courant	-349	-443	1 436	644
Autres produits et charges opérationnels non courants	188	84	-9	263
Résultat opérationnel	-160	-359	1 426	907
Produits financiers	136	0	74	210
Charges financières	-116	0	-165	-281
Quote-part des entreprises mises en équivalence		-357		-357
Résultat avant impôt	-140	-716	1 335	479
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	7 663	0		7 663
Charge d'impôt sur le résultat	-79	-190	476	206
Résultat net de l'ensemble consolidé	7 444	-907	1 810	8 347

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	déc-24
Produit des activités ordinaires	236	45	0	281
Charges opérationnelles	-682	-6 190	-2 410	-9 282
Dont charges externes	-458	-566	-1 771	-2 795
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-84	-5 603	85	-5 602
Résultat opérationnel courant	-446	-6 145	-2 410	-9 002
Autres produits et charges opérationnels non courants	6	-143	7	-130
Résultat opérationnel	-440	-6 288	-2 403	-9 132
Produits financiers	35	0	655	690
Charges financières	-92	0	-4	-96
Quote-part des entreprises mises en équivalence		-15		-15
Résultat avant impôt	-497	-6 303	-1 752	-8 553
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0	0		0
Charge d'impôt sur le résultat	0	1 082	244	1 326
Résultat net de l'ensemble consolidé	-497	-5 221	-1 508	-7 226

b) Analyse des résultats par zone géographique (*)

	France	CEE	Perou	Asie	2024
Produit des activités ordinaires	103	0	133	45	281
Charges opérationnelles	-2 779	-8	-305	-6 190	-9 282
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	2	0	-1	-5 603	-5 602
Résultat opérationnel courant	-2 677	-7	-172	-6 145	-9 002
Autres produits et charges opérationnels non courants	4	0	9	-143	-130
Résultat opérationnel	-2 673	-7	-163	-6 288	-9 132
Produits financiers	664	0	27	0	690
Charges financières	-5	-40	-51	0	-96
Quote-part des entreprises mises en équivalence	0	0	0	-15	-15
Résultat avant impôt	-2 014	-47	-188	-6 303	-8 553
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0	0	0	0	0
Charge d'impôt sur le résultat	244	0	0	1 082	1 326
Résultat net de l'ensemble consolidé	-1 770	-47	-188	-5 221	-7 226

	France	CEE	Perou	Asie	2023
Produit des activités ordinaires	415	0	138	0	552
Charges opérationnelles	870	-10	-326	-443	91
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	3 865	0	-129	-195	3 542
Résultat opérationnel courant	1 285	-10	-188	-443	644
Autres produits et charges opérationnels non courants	167	0	12	84	263
Résultat opérationnel	1 452	-10	-176	-359	907
Produits financiers	135	0	75	0	210
Charges financières	-209	0	-72	0	-281
Quote-part des entreprises mises en équivalence	0	0	0	-357	-357
Résultat avant impôt	1 378	-10	-173	-716	479
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	7 663	0	0	0	7 663
Charge d'impôt sur le résultat	396	0	0	-190	206
Résultat net de l'ensemble consolidé	9 437	-10	-173	-907	8 347

(*) Le découpage par zone présenté ci-dessus se réfère à la zone d'implantation des filiales.

c) Analyse du capital investi par activité

	31/12/2024		31/12/2023	
Répartition par activité :				
Immobilier	110	2,19%	3 659	29,36%
Hôtellerie	4 803	95,42%	9 765	78,36%
Structure	121	2,40%	-963	-7,73%
	5 033	**100,00%**	**12 461**	**100,00%**
Répartition géographique :				
France	153	3,03%	-834	-6,69%
CEE	11	0,22%	7	0,06%
Pérou	67	1,33%	3 523	28,27%
Asie	4 803	95,42%	9 765	78,36%
	5 033	**100,00%**	**12 461**	**100,00%**
Réconciliation du capital investi :				
Capitaux propres	11 064		18 763	
A ajouter :				
Impôts différés	1 452		2 425	
Provisions courantes et non courantes	4 212		3 855	
Endettement financier net	-11 695		-12 581	
	5 033		**12 461**	

d) Analyse sectorielle du bilan

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	-	2	-	2
Immobilisations corporelles	12	3 153	6	3 171
Immeubles de placement	119	-	-	119
Droits d'utilisation	-	5 655	-	5 655
Autres actifs financiers	11	19	25	56
Actifs non courants	142	8 829	31	9 002
Clients	28	10	0	38
Actifs financiers courants	1	-	-	1
Passifs locatifs	-	-307	-	-307
Fournisseurs	-72	-232	-674	-978
Dettes fiscales et sociales	-3	-159	-115	-277
Autres actifs moins passifs courants et non courants	15	-3 339	878	-2 446
Actifs moins passifs hors endettement net	-32	-4 026	89	-3 969
Capitaux investis	110	4 803	121	5 033

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	31/12/2023
Immobilisations corporelles	0	3 329	7	3 336
Immeubles de placement	3 686	0	-	3 686
Droits d'utilisation	0	10 437	0	10 437
Autres actifs financiers	11	0	32	43
Actifs non courants	3 698	13 766	40	17 503
Clients	47	9	19	75
Actifs financiers courants	1	0	0	1
Passifs locatifs	0	-355	0	-355
Fournisseurs	-101	-202	-615	-918
Dettes fiscales et sociales	-4	-362	-1 126	-1 493
Autres actifs moins passifs courants et non courants	19	-3 095	720	-2 356
Actifs moins passifs hors endettement net	-39	-4 005	-1 002	-5 046
Capitaux investis	3 659	9 760	-963	12 456

e) Analyse sectorielle des actifs non courants par zone géographique

	France	CEE	Pérou	Asie	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	0	0	0	2	2
Immobilisations corporelles	6	0	12	3 153	3 171
Immeubles de placement	119	0	0	0	119
Droits d'utilisation	0	0	0	5 655	5 655
Autres actifs financiers	36	0	0	19	56
Actifs non courants	161	0	12	8 829	9 002

	France	CEE	Pérou	Asie	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	0	0	0	4	4
Immobilisations corporelles	7	0	0	3 329	3 336
Immeubles de placement	202	0	3 484	0	3 686
Droits d'utilisation	0	0	0	10 437	10 437
Autres actifs financiers	43	0	0	0	43
Actifs non courants	253	0	3 484	13 770	17 507

58) Autres produits et charges opérationnels non courants

	31/12/2024		31/12/2023	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Etalement plus-value cession crédit-bail PCDPC				170
Cession immeuble SOUMAYA	-3 486	3 495		
Litige fiscal	-143			
Litiges commerciaux	-59	56		
Litige actionnaire	-68	69		
Ecart d'acquisition				30
Divers		6	-13	76
	-3 756	3 626	-13	276

59) Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

	31/12/2024	31/12/2023
Victoria Angkor Estate	-15	-357
Total	-15	-357

60) Impôt sur les sociétés

a) Intégration fiscale

La société EEM et ses filiales SAIPPP, les Vergers et CPC constituent un groupe fiscal intégré.

	31/12/2024	31/12/2023
Impôt courant	244	794
Impôt différé	1082	-588
(Impôt) crédit d'impôt	1326	206

b) Ventilation de l'impôt sur les résultats

La charge d'impôts s'analyse ainsi :

Le gain d'impôt différé fait suite essentiellement à la baisse de valeur des droits d'utilisations.

Le gain d'impôt courant fait suite à un report en arrière des déficits.

Le total des déficits s'élève à 40 millions d'euros au 31 décembre 2024 (39 millions d'euros au 31 décembre 2023).

c) Rapprochement entre le taux légal en France et le taux d'imposition effectif

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net de l'ensemble consolidé	-7 226	8 347
Charge (produit) d'impôt sur les sociétés	-1 326	-206
Amortissement (reprise) des écarts d'acquisition	0	134
Perte (profit) de dilution des sociétés mises en équivalence		
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	0	-7 663
Résultat des sociétés mises en équivalence inclus dans le résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		
Résultat des sociétés mises en équivalence	15	357
Résultat avant impôt et amortissement des écarts d'acquisition des activités poursuivies	-8 538	970
Taux courant d'imposition en France	25%	25%
Charge (produit) d'impôt théorique	-2 134	242
Effets sur l'impôt théorique :		
. des différences permanentes	24	-134
. des différences temporaires		0
. des déficits fiscaux nés dans l'exercice et non activés	422	272
. des déficits fiscaux non reconnus précédemment		-1 407
. des taux d'impôts étrangers vs taux en France	271	
. des éléments divers	92	233
Charge (crédit) d'impôt réel	-1 326	-794
Taux effectif d'impôt		

61) Résultat des activités abandonnées ou en cours de cession

Néant.

62) Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en fonction du nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur la période, déduction faite du nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues.

(en euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net part du Groupe	-7 182 459	8 134 133
Résultat après impôt des activités poursuivies	-7 226 234	684 373
Nombre d'actions début de période	5 693 999	5 693 999
Nombre d'actions fin de période	5 738 299	5 693 999
Nombre moyen d'actions d'autocontrôle	0	0
Nombre d'actions pondérées	5 716 149	5 693 999
Actions potentielles dilutives :		
Options moyenne pondérée	0	0
Actions gratuites moyenne pondérée	0	0
Nombre pondéré d'actions et d'actions dilutives	5 716 149	5 693 999
Résultat net dilué par action	-1,26	1,43
Résultat après impôt des activités poursuivies dilué par action	-1,26	0,12

63) Engagements au titre d'obligations contractuelles, engagements hors bilan et passifs éventuels

Le Groupe, dans le cadre de ses activités, est amené à prendre un certain nombre d'engagements. Certains engagements font l'objet de provisions (engagements liés aux retraites et autres avantages accordés au personnel, litiges…).

Les engagements hors bilan et passifs éventuels sont listés ci-après.

Type d'engagement	Société concernée	bénéficiaire / émetteur	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés				
Néant				
TOTAL			**0**	**0**
Engagements reçus				
Hypothèque sur bien immobilier dans le cadre d'un prêt	LES VERGERS	SCI Val Thaurin	0	1 935
TOTAL			**0**	**1 935**

64) Effectif et droit à la formation

Les effectifs du Groupe, hors activités abandonnées ou en cours de cession, ont évolué comme suit :

	31/12/2024	31/12/2023
Activités poursuivies		
Cadres	2	3
Agents de maîtrise	2	2
Employés, ouvriers	1	3
TOTAL	**5**	**8**
Dont :		
Hôtellerie	4	6
Structure	1	2
	5	**8**
Dont :		
Europe	1	2
Asie	4	6
Afrique		
	5	**8**

La loi du 4 mai 2004 ouvre pour les salariés des entreprises françaises un droit à la formation d'une durée de 20 heures minimum par an, cumulable sur une période de six ans.

Les dépenses engagées dans le cadre du compte personnel de formation (CPF) sont considérées comme des charges de la période et ne donnent pas lieu à la comptabilisation d'une provision, sauf situation exceptionnelle.

65) Informations relatives aux parties liées

a) Rémunérations allouées aux membres des organes d'Administration et de Direction

Les conditions de rémunération des mandataires sociaux du Groupe sont arrêtées par le Conseil d'administration. Il a été alloué à la Présidente et Directrice Générale 215 000 euros hors charges patronales au titre de l'année 2024.

L'Assemblé Générale du 25 juin 2024 a alloué 150 000 euros, hors prime d'assurance, à titre de rémunération des membres du Conseil d'administration pour l'année 2024.

b) Autres transactions avec les parties liées

Les diverses transactions avec les parties liées, conclues aux conditions du marché, s'apprécient ainsi :

	31/12/2024			31/12/2023		
Valeurs brutes	Charges	Produits	Créances (dettes)	Charges	Produits	Créances (dettes)
EEM						
Alter Finances				4		
M.Brillet				2		
SAIPPP						
Le Clezio Industries			-26	6		-26
TOTAL			-26	12		-26

66) Charges financières

La ventilation des produits et charges financiers par nature est la suivante :

	2024	2023
Produits d'intérêt et assimilés	338	97
Charges d'intérêt et assimilés		-37
Coût de l'endettement financier net	338	60
Produits (Charges) de change	256	-131
Produits (Charges) autres		
Autres produits et charges financiers	256	-131
Charges financières	**594**	**-71**

La ventilation des gains et pertes par catégorie comptable d'actifs et de passifs financiers se trouve à la note 47.

67) Autre information

Honoraires des Commissaires aux comptes	2024		2023	
	Certification des comptes	Autre	Certification des comptes	Autre
Deloitte et Associés			10	
Exponens Conseil & Expertise			-1	
PKF Arsilon Commissariat aux Comptes	105		97	
BM&A	170		97	
TOTAL (montants inscrit en charges)	275		202	

4.2 AUDIT DES INFORMATIONS FINANCIERES ANNUELLES

4.2.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels sociaux établis en normes françaises relatifs aux exercices clos au 31 décembre 2024

Opinion :

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion :

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation et des créances rattachées

Point clé de l'audit	Réponse apportée
Les titres de participation et créances rattachées figurent au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant brut de 14,2 millions d'euros et une valeur nette comptable de 3,8 millions d'euros. Comme indiqué au point « c) Participations et créances rattachées » du paragraphe « C) Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, les titres de participation et créances rattachées sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'inventaire telle que décrite dans l'annexe. Comme précisé dans la note « Faits caractéristiques de la Période » de l'annexe, des expertises immobilières réalisées en décembre 2024 ont permis au management de disposer d'une nouvelle information concernant la valeur actuelle du loyer du terrain nu, propriété de VAE. Ce loyer avait fait l'objet d'estimations par le management pour les besoins de la clôture au 31 décembre 2023. Cette nouvelle information a un impact significatif sur la juste valeur des titres de participation de VAK, détentrice de 49 % des titres et des droits de vote de VAE. L'estimation de la valeur d'inventaire requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées. Dans ce contexte, du fait (i) des incertitudes inhérentes à certains éléments retenus pour le calcul de la valeur d'inventaire des titres de participation, (ii) du caractère significatif de l'impact de la nouvelle information relative à la valeur du droit au bail sur la valeur d'inventaire des titres VAK et (iii) des compétences techniques nécessaires à la mise en œuvre de l'évaluation de ce droit au bail à la date de clôture, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des créances rattachées aux participations constitue un point clé de l'audit.	Pour apprécier le caractère raisonnable des valeurs d'inventaire des titres de participation et des créances rattachées, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à : ▪ prendre de connaissance des expertises immobilières effectuées par des tiers indépendants, ▪ nous entretenir avec la direction et ses conseils afin de prendre connaissance des méthodologies de détermination de la valeur d'inventaire utilisées ; ▪ pour les évaluations reposant sur des valeurs probables de négociation, apprécier ces valeurs à partir de la documentation disponible telle que des expertises externes et des transactions récentes ; ▪ apprécier la méthodologie et les hypothèses retenues par la société ainsi que le caractère raisonnable de l'estimation à la valeur d'inventaire des titres de participation de VAK, avec l'appui de nos experts en évaluation, ▪ au-delà de l'appréciation des valeurs d'inventaire des titres de participation, analyser le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ▪ vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-9 et L. 22-10-10 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le Rapport Financier Annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le Rapport Financier Annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la présidente-directrice générale.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société par l'assemblée générale du 30 juin 2023 pour le cabinet PKF Arsilon Commissariat aux comptes et pour le cabinet BM&A.

Au 31 décembre 2024, les cabinets PKF Arsilon Commissariat aux comptes et BM&A étaient dans la 2ème année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative

provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

4.2.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés établis en normes IFRS relatifs aux exercices clos au 31 décembre 2024

Opinion :

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion :

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation du droit au bail

Point clé de l'audit	Réponse apportée
Pour rappel, EEM a repris le contrôle de sa filiale VAK au 31 octobre 2023 permettant sa consolidation à cette date. Cette prise de contrôle a été comptabilisée selon la norme IFRS 3, Regroupements d'entreprises, et a donné lieu, selon la méthode de l'acquisition, à la comptabilisation initiale des actifs et passifs identifiables de la filiale concernée à leur juste valeur à la date de prise de contrôle. Le droit au bail relatif au bail entre VAE et VAK figure au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant brut de 10,8 millions d'euros et une valeur nette comptable de 5,9 millions d'euros. Comme précisé dans la note « Faits caractéristiques de la Période » de l'annexe, en décembre 2024, des expertises immobilières ont permis au management de disposer d'une nouvelle information concernant la valeur actuelle du loyer du terrain nu, propriété de VAE. Ce loyer avait fait l'objet d'estimations par le management pour les besoins de la clôture au 31 décembre 2023 selon la méthodologie décrite en annexe. Cette nouvelle information a un impact significatif sur la juste valeur des actifs identifiés et en particulier celle du droit au bail attaché au bail entre VAK et VAE, comptabilisé dans les comptes consolidés en droit d'utilisation des actifs. Par ailleurs, le management a considéré que compte tenu des litiges en cours rendant difficile la cession du terrain ou des titres, le terrain ne pouvait pas être valorisé chez VAE. Nous avons considéré l'évaluation du droit au bail comme un point clé de l'audit en raison (i) du caractère significatif de l'impact de cette nouvelle information sur la valeur du droit au bail, (ii) de l'incidence du traitement comptable pour la compréhension des comptes pris dans leur ensemble et (iii) des compétences techniques nécessaire à la mise en œuvre de l'évaluation de cet actif à la date de clôture et de son traitement comptable.	Pour nous assurer du respect de la norme IAS 36 – Dépréciation des actifs et, en particulier du caractère raisonnable de l'évaluation du droit d'utilisation des actifs attaché au droit au bail, nos travaux ont principalement consisté à : ▪ prendre connaissance des expertises immobilières effectuées par des tiers indépendants, ▪ nous entretenir avec la direction et ses conseils pour comprendre le contexte local de l'entité qui porte les actifs, la méthodologie d'évaluation des experts indépendants et le traitement comptable applicable, ▪ apprécier la méthodologie et les hypothèses retenues par le groupe ainsi que le caractère raisonnable de l'estimation à la juste valeur des constructions, du droit au bail attaché au terrain et du terrain détenu par la société VAE donné à bail à la société VAK, avec l'appui de nos experts en évaluation et IFRS, ▪ vérifier la pertinence de l'information donnée en annexe.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le Rapport Financier Annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le Rapport Financier Annuel mentionné au I de l'article L.451-1- 2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la présidente-directrice Générale. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le Rapport Financier Annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le Rapport Financier Annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société par l'assemblée générale du 30 juin 2023 pour le cabinet PKF Arsilon Commissariat aux comptes et pour le cabinet BM&A.

Au 31 décembre 2024, les cabinets PKF Arsilon Commissariat aux comptes et BM&A étaient dans la 2ème année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de

l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

ÉLECTRICITÉ ET EAUX
DE MADAGASCAR

SPACES LES HALLES
40 rue du Louvre,
75001 Paris - France
RCS Paris 602 036 782

general@eem-group.com

ÉLECTRICITÉ ET EAUX
DE MADAGASCAR